
BACHELORARBEIT

Herr
Franz Paul

**Analyse eines Standorts zur
Nutzung von Mikro- und Ser-
viced Apartments am Beispiel
der Lindenstraße 28 in Berlin-
Köpenick**

Mittweida, 2017

Fakultät Wirtschaftsingenieurwesen

BACHELORARBEIT

Analyse eines Standorts zur Nutzung von Mikro- und Ser- viced Apartments am Beispiel der Lindenstraße 28 in Berlin- Köpenick

Autor:

Herr Franz Paul

Studiengang:

Immobilien- und Facilities Management

Seminargruppe:

FM14w2B

Erstprüfer:

Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf

Zweitprüfer:

Prof. Dr.-Ing. Jörg Mehlis

Einreichung:

Mittweida, 30.10.2017

Verteidigung/Bewertung:

Mittweida, 2017

BACHELOR THESIS

Analysis of a site for usage of micro - and serviced apart- ments on the example of Lin- denstraße 28 in Berlin-Köpe- nick

author:

Mr. Franz Paul

course of studies:

Immobilien- und Facilities Management

seminar group:

FM14w2B

first examiner:

Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf

second examiner:

Prof. Dr.-Ing. Jörg Mehlis

submission:

Mittweida, 30.10.2017

defence/ evaluation:

Mittweida, 2017

Bibliografische Beschreibung:

Paul, Franz:

Analyse eines Standorts zur Nutzung von Mikro- und Serviced Apartments am Beispiel der Lindenstraße 28 in Berlin-Köpenick - 2017 - 56 S.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Wirtschaftsingenieurwesen, Bachelorarbeit, 2017

Referat:

In der folgenden Arbeit wird das Immobilienprodukt Mikroapartment erläutert und untersucht, ob sich dieses Konzept in einer spezifischen Randlage Berlins lohnt.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	5
Abbildungsverzeichnis	7
Tabellenverzeichnis	8
Abkürzungsverzeichnis	9
1 Einleitung.....	10
2 Allgemein	12
2.1 Das Konzept.....	12
2.2 Der Hintergrund.....	13
2.3 Serviced Apartments	14
2.4 Zielgruppen	16
2.4.1 Berufseinsteiger	16
2.4.2 Studenten.....	17
2.4.3 Geschäftsreisende	17
2.4.4 Pendler.....	18
2.4.5 Best Ager	19
2.4.6 Senioren.....	19
2.5 Vorteile und Nachteile	20
2.5.1 Für Mieter.....	20
2.5.2 Für Investoren	21
3 Marktanalyse	23
3.1 Angebotsanalyse.....	23
3.2 Nachfrageanalyse	26
3.3 Preisanalyse.....	28
3.3.1 Kaufpreisanalyse.....	28
3.3.2 Mietpreisanalyse	31
4 Standortanalyse	36
4.1 Makroanalyse.....	36
4.1.1 Geografische Lage	36
4.1.2 Infrastruktur	37
4.1.3 Wirtschaftsstruktur und Umfeldnutzung	39

4.1.4	Sozialdemografische Struktur	41
4.1.5	Image	46
4.2	<i>Mikroanalyse</i>	47
4.2.1	Geografische Lage und Grundstücksstruktur	47
4.2.2	Verkehrsstruktur	49
4.2.3	Wirtschaftsstruktur und Umfeldnutzung	51
4.2.4	Sozialdemografische Struktur	53
4.2.5	Image	53
5	Fazit	56
	Literaturverzeichnis	58

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beispielgrundriss Mikroapartment.....	13
Abbildung 2: Monatsmieten verschiedener Unterkünfte.....	15
Abbildung 3: Wohnungsangebot 2012-2017.....	24
Abbildung 4: Angebot an möblierten Wohnungen (Wohnen auf Zeit)	25
Abbildung 5: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in Berlin & Bezirken (2016)	28
Abbildung 6: Kaufpreisentwicklung 2012-2017	29
Abbildung 7: Monatsmietpreise (nettokalt) für Wohnungen (2016)	31
Abbildung 8: Mietpreisentwicklung Bestandswohnungen 2012-2017.....	32
Abbildung 9: Mietpreisentwicklung möblierter Apartments 2012-2017.....	33
Abbildung 10: Flächennutzungsplan von Köpenick & Umgebung	37
Abbildung 11: Liniennetz des ÖPNV von Berlin.....	38
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in Treptow-Köpenick	42
Abbildung 13: Grundstück Lindenstraße 28, links Foto, rechts Darstellung	48
Abbildung 14: Panoramabild, oberste Etage des Mikroapartmentgebäudes	49
Abbildung 15: Umgebungsfoto Lindenstraße 28.....	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Vor- /Nachteile für Mieter	21
Tabelle 2 Vor- /Nachteile für Investoren	22
Tabelle 3: Durchschnittsmietpreise 2012-2017	34
Tabelle 4: Altersverteilung Treptow-Köpenick und Berlin.....	43
Tabelle 5: Verteilung Familienstände Treptow-Köpenick	43
Tabelle 6: Haushaltstruktur.....	44
Tabelle 7: Monatseinkommen der Haushalte.....	45
Tabelle 8: Distanzen zu relevanten Standorten	50
Tabelle 9: Entfernungen von Kultur- und Freizeitangeboten	54

Abkürzungsverzeichnis

HTW	Hochschule für Technik und Wirtschaft
IRI	Integrative Research Institutes
WISTA	Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
FNP	Flächennutzungsplan

1 Einleitung

Das Mikroapartment ist ein relativ neues Immobilienprodukt, welches in seiner Form erst in den letzten Jahren auf dem Immobilienmarkt erschienen ist. Wie bereits der Name verrät, handelt es sich um eine sehr kleine Wohnung, jedoch ist sie nicht mit gewöhnlichen Studentenwohnungen oder einfachen Einraumwohnungen gleichzusetzen. Das Konzept vereint ideale Wohnlage mit durchdachter komprimierter Wohnfläche, basierend auf der aktuellen Nachfrage der sich verändernden Gesellschaft hin zum Ein-Personen-Haushalt. Durch hochwertige Ausstattung können zusätzlich noch höhere Mietpreise pro Quadratmeter aufgerufen werden, wodurch die Miniwohnungen starke Renditen generieren.

Daher werden aktuell eine Vielzahl an Mikroapartmentanlagen in den Top-Lagen, wie Stadtzentren oder Szenevierteln, mit geringem bis keinem weiteren Platzangebot errichtet. Dies dient dem Zweck, mehr Wohnungen zu schaffen und einen geringen Mietpreis zu ermöglichen. Doch auch außerhalb der Stadtzentren treten bereits solche Wohnanlagen zum Vorschein.

Dabei stellt sich nun die Frage, warum verhältnismäßig teure Miniwohnungen auch an Standorten gebaut werden, an denen kein Platzmangel herrscht und beim ersten Betrachten keine anziehenden Faktoren eines Stadtzentrums zu erkennen sind. Sind diese Erscheinungen am Stadtrand nur eine Folge der aktuell sehr hohen Nachfrage an Immobilien von Investoren oder haben solche Projekte auch zukünftig eine Perspektive aus der Sicht von Mietern?

Speziell der Berliner Ortsteil Köpenick, welcher sich in Randlage der Hauptstadt befindet, ist solch ein Standort. Auf den ersten Blick erkennt man keine attraktiven Faktoren, wie Kultur- oder Freizeiteinrichtungen. Die Fahrzeit zum Zentrum Berlins beträgt mindestens 30 bis 40 Minuten. Lediglich das Umfeld ist ruhig und weist vergleichsweise viel Grünflächen auf. Doch wer an so einem Standort wohnen möchte, scheint sich vermutlich etwas anderes vorzustellen, als ein kleines 25 m²-Apartment, in dem man im selben Raum wohnt, schläft und auch kocht. Dennoch werden auch dort Wohnanlagen mit Mikroapartments errichtet.

Aus diesem Grund soll der Standort Lindenstraße 28 in Berlin-Köpenick untersucht werden, da hier Mikroapartments errichtet werden und geprüft werden soll, ob es sich nur um einen augenscheinlich attraktiven Renditebringer für Investoren ohne Ortskenntnisse handelt oder der Standort Potenzial für weitere Bauprojekte von Mikroapartments bietet.

Dabei wird zuerst das allgemeine Thema Mikroapartments behandelt. Hierbei wird aufgezeigt was die besonderen Kleinstwohnungen umfassen, für wen so etwas in Frage kommt und aus welchen Gründen. Im zweiten Schritt wird der Markt unter den Rahmenbedingungen betrachtet. Dabei soll ersichtlich werden, was an Immobilien gebraucht wird und was der Markt aktuell zu bieten hat, um das Errichten von Mikroapartments zu rechtfertigen. Zusätzlich werden Kauf- und Mietpreise analysiert, um eine finanzielle Beurteilung durchführen zu können. Im Anschluss wird der Standort Lindenstraße 28 genau untersucht. Hierbei wird in der Makroanalyse die Geografie, Infrastruktur, Wirtschafts- und soziodemografische Struktur bis hin zum Image des Gebiets untersucht. Die genaue Adresse wird dann unter den gleichen Faktoren analysiert, um einen ausführlichen Eindruck sowie detaillierte Kenntnisse des Standortes zu erhalten. Abschließend werden alle Erkenntnisse zusammengefasst und geklärt, ob es sich um einen sinnvollen Standort für Mikroapartments handelt.

2 Allgemein

2.1 Das Konzept

„Mikroapartment“ ist die Bezeichnung für eine kleine eigenständige 1-Zimmer-Wohnung in einer speziell konzipierten Apartmentanlage. Es ist ein relativ neues Immobilienprodukt auf dem Wohnungsmarkt. Eine festgelegte Größe für Mikroapartments existiert nicht. Die Kleinstwohnungen sind jedoch flächenoptimiert und weisen daher meist nur eine Fläche zwischen 20 und 35 m² auf, um das Konzept der Minimalisierung zu bewahren.¹ Hierbei gilt es den Wohnraum so klein wie möglich zu gestalten und trotzdem alle notwendigen Wohnkriterien zu erfüllen, da die Apartments auf dem Prinzip des „Third Place Living“: „geschlafen wird zuhause, gelebt wird in der Stadt [...]“² basieren. So verfügt das Apartment über einen eigenen Sanitärbereich, mit Dusche, Toilette und Waschbecken sowie eine Küchenzeile. Der Wohnbereich ist mit dem Schlafbereich zusammengelegt. Wie in Abbildung 1 ersichtlich, besteht dieser meist nur aus einer Schlafcouch oder einem Bett plus einer Sitzgelegenheit, um die Wohnung lediglich auf das Schlafen und kurze Aufenthalte zu beschränken.

Vom Aufbau ähneln sie sehr dem studentischen Wohnen, jedoch sind die hochwertige Ausstattung, die Top-Lage sowie das Serviceangebot wesentliche Unterscheidungsmerkmale. „Sie richten sich an Nutzer mit festem und höherem Gehalt und sollen vor allem den Bedarf an höherwertigen Wohnungen in bevorzugten Lagen decken.“³ Somit grenzen sich die kleinen Apartments auch von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus ab.

Ein wichtiger Faktor für die Miniwohnungen ist dabei eine Top-Lage. Dabei muss es sich aber nicht um das Stadtzentrum handeln. Der Standort muss den Ansprüchen der Zielgruppe entsprechen. So kommen auch entwickelnde Bezirke oder

¹ Les Christie, „Micro-apartments: The anti-McMansions“, CNN Money, 21.06.2013

² Ponnewitz, Judith; Kienzler, Tobias (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments. Köln: Josef Eul, S. 15

³ Ponnewitz, Judith; Kienzler, Tobias (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments. Köln: Josef Eul, S. 5

Stadtteile mit guter öffentlicher Anbindung und Nähe zu Firmensitzen, Gewerbe und Industrie in Frage.

Folgende Abbildung zeigt einen typischen flächenoptimierten Grundriss eines Mikroapartments:



Abbildung 1: Beispielgrundriss Mikroapartment⁴

2.2 Der Hintergrund

Die Idee der Mikroapartments ist die Verkleinerung der Wohnfläche auf das Nötigste. Grund dafür sind Flächenmangel in Hochschulstädten und den Innenstädten der deutschen Metropolen sowie die steigenden Mietpreise und neue Ansprüche der Mieter.⁵ Wer bei steigenden Mietpreisen an seinem Wunschstandort

⁴ Firmenmaterial: Haus & Capital Wirtschafts- und Finanzierungsberatungs GmbH (2017)

⁵ Vgl. Ponnewitz, Judith; Kienzler, Tobias (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments. Köln: Josef Eul, S.

wohnen möchte, muss nun an Wohnfläche sparen. Des Weiteren steigt die Anzahl von Singles, wodurch sich eine neue Haushaltsstruktur entwickelt und die Nachfrage an kleineren Wohnungen steigt. „Laut einer aktuellen Prognose des statistischen Bundesamtes werden bis 2030 gut 43 Prozent aller Haushalte von nur einer Person bewohnt werden.“⁶ In den Berliner Stadtteilen Mitte oder Kreuzberg existieren bereits schon jetzt rund 70 Prozent Einpersonenhaushalte. Jedoch macht die Anzahl an 1-Raum-Wohnungen aktuell nur einen geringen Anteil am deutschen Wohnungsmarkt aus.⁷

Anbieter von Studentenwohnungen verzeichnen eine wachsende Nachfrage von Nicht-Studierenden, was für das neue Immobilienprodukt spricht. Beispielsweise suchen viele Großunternehmen solch einen Wohnraum, um für qualifiziertes Personal attraktiv zu werden.⁸ Dafür werden oft mehrere Wohneinheiten in einem Objekt oder sogar die komplette Wohnanlage vom Arbeitgeber angemietet.

Neben der hohen Nachfrage von potenziellen Mietern macht eine vergleichsweise hohe Rendite die Mini-Apartments auch für Investoren interessant, da die kleinen Wohnflächen zu teuren Quadratmeter-Preisen vermietet werden können und dennoch für eine Vielzahl an Mietern bezahlbar bleiben.

2.3 Serviced Apartments

Die Bezeichnung „Serviced Apartments“ oder auch „Boardinghouse“ beschreibt ein Service- und Dienstleistungskonzept für Wohnungen. Dabei wird ein vollausgestatteter Wohnraum mit Mobiliar und elektronischen Geräten, wie Fernseher und Küchengeräten angeboten. TV-Anschluss und Internetzugang über W-Lan sind im Angebot inkludiert. Hinzu kommen angebotene Dienstleistungen wie ein wöchentlicher Reinigungsdienst oder Wäscheservice. Unterschied zum Hotel-

⁶ o.V., o.J. in: <http://ziegert-immobilien.de/1-zimmer-wohnung-kaufen-berlin/>. Abgerufen am 21.09.2017

⁷ o.V. (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016, Stand: April 2017

⁸ o.V., o.J. in: <http://ziegert-immobilien.de/1-zimmer-wohnung-kaufen-berlin/>. Abgerufen am 21.09.2017

zimmer ist die eigene Küche sowie eine preisliche Auslegung auf Langzeitaufenthalte. Flächenmiete, Nebenkosten, Ausstattung und Dienstleistungen werden in einem fixen Monatsbetrag abgerechnet, der sogenannten All-In-Miete.⁹

Folgendes Diagramm zeigt durchschnittliche Mietkosten unterschiedlicher Unterkünfte an einem ähnlichen Standort in Hamburg, basierend auf Marktdaten des Jahres 2013. Als Referenz werden die Serviced Apartments der SMARTments business GmbH dargestellt.

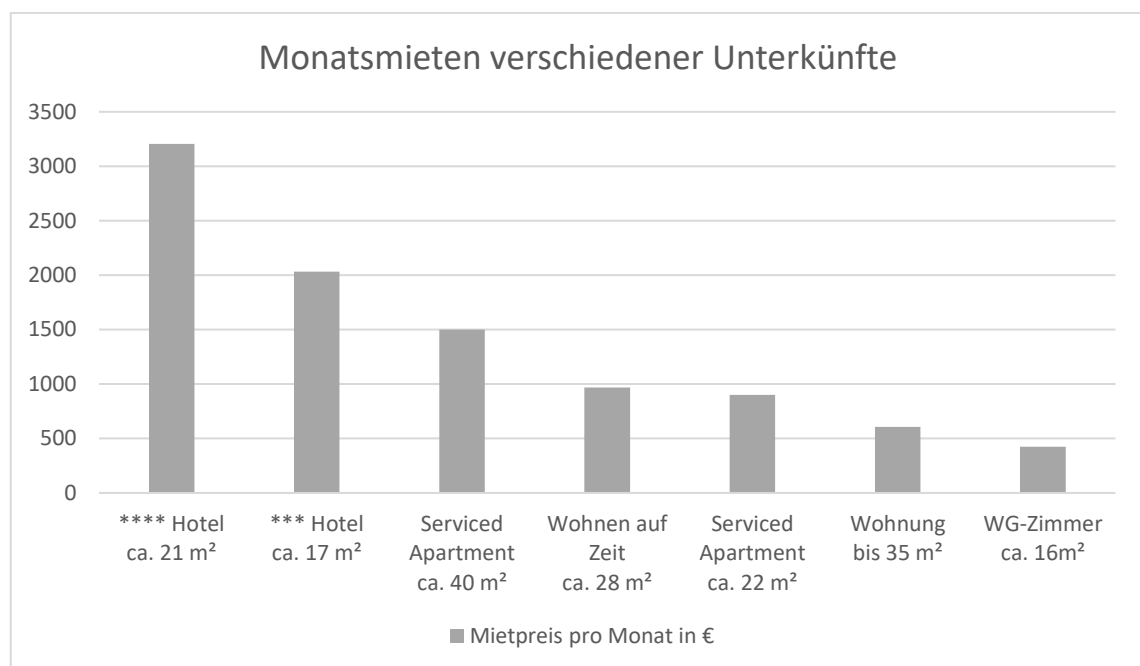


Abbildung 2: Monatsmieten verschiedener Unterkünfte¹⁰

Es wird deutlich, ein Langzeitaufenthalt in einem hochwertigem 4-Sterne Hotelzimmer kostet circa 3.200 Euro im Monat und ist mit Abstand die teuerste Wohnmöglichkeit im Vergleich. Ein etwas kleineres 3-Sterne Hotelzimmer liegt mit über 2.000 Euro immer noch weit über den Preisen der Wohnalternativen. Im Verhältnis zur Wohnfläche liegen Serviced Apartments und das Wohnen auf Zeit im selben Preisniveau und bieten bei 20 bis 30 m² Fläche eine Monatsmiete von unter 1.000 Euro. Nachteil des Wohnens auf Zeit sind jedoch keine bis kaum angebo-

⁹ o.V., o.J. in: <https://www.smartments-business.de/smartments-prinzip/>. Abgerufen am 19.09.2017

¹⁰ o.V., o.J. in: <https://www.smartments-business.de/smartments-prinzip/>. Abgerufen am 23.08.2017

tene zusätzliche Dienstleistungen. Wesentlich günstiger erscheinen zwar die normale Einraumwohnung für knapp 600 Euro im Monat oder das WG-Zimmer für lediglich 425 Euro, jedoch müssen hier zusätzliche Kosten für Mobiliar oder langfristige Internetverträge (meist über zwei Jahre) berücksichtigt werden. Des Weiteren werden keine Dienstleistungen angeboten und die Eigentümer bestehen oft auf eine Mindestmietdauer von mindestens einem Jahr. Somit bieten Serviced Apartments ein flexibles Gesamtpaket für Interessenten eines kurz- bis mittelfristigen Aufenthaltes an einem Standort, mit dem Zusatz angebotener Dienstleistungen.

2.4 Zielgruppen

2.4.1 Berufseinsteiger

Young Professionals sind ausgebildete junge Leute oder Absolventen, die in der Arbeitswelt durchstarten möchten. Oft sind es Nachwuchsführungskräfte, auch Trainees genannt, welche relativ häufig zwischen den Unternehmensstandorten wechseln müssen.¹¹ Sie verfügen bereits über ein erstes eigenes Einkommen. Wichtig für die jungen Leute ist eine angesagte Wohngegend mit jungem Publikum sowie Bars und Cafés, beispielsweise das bekannte Berliner Szeneviertel Kreuzberg. Natur oder das Aussehen des Gebäudes sind meist nebensächlich. Die Wohnung an sich rückt in den Hintergrund, da man sich nach der Arbeit mit Freunden zum Essen oder Entspannen trifft, abends werden Bars oder Clubs besucht. Ein weiterer wichtiger Punkt ist der öffentliche Personennahverkehr. Idealerweise befinden sich Haltestellen von Straßenbahnen und Bussen in unmittelbarer Umgebung und diese Transportmittel verkehren in hohen Frequenzen, sodass Hotspots, wie das Stadtzentrum oder Shoppingcenter, schnell erreicht werden können. Mikroapartments ermöglichen dieser Zielgruppe ein vergleichbar günstiges Wohnen an dem gefragten Standort.

¹¹ Vgl. Ponnewitz, Judith; Kienzler, Tobias (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments. Köln: Josef Eul, S. 38

2.4.2 Studenten

Studenten teilen zum Großteil die Interessen der Young Professionals, die Wohngegend muss angesagt sein und am besten eine gute öffentliche Anbindung zum Stadtzentrum sowie zur Universität oder Hochschule aufweisen. Parkmöglichkeiten und die Straßenanbindung sind nebensächlich. Gegebenenfalls befindet sich noch ein Park in der Nähe, um seiner Freizeitgestaltung nachzugehen. Mikroapartments weisen in der Regel überdurchschnittlich hohe Quadratmeter-Preise auf und bieten aufgrund der geringen Wohnfläche trotzdem die Möglichkeit des Wohnens an dem geforderten Standort. Hinzu kommt eine Knappheit an öffentlich geförderten Plätzen in Studentenwohnheimen. „Umfragen ergaben, dass ein Großteil von Wohnheimbewohnern und Wohnungssuchenden sogar ein Einzelapartment oder eine eigene Mietwohnung bevorzugen, wobei sich die Umsetzung nur für zwei Drittel erfüllt.“¹² Vor allem kommen die hochwertigen Kleinstwohnungen für Studenten mit festen Nebenjobs oder gestärkt finanziellem Hintergrund, wie Eltern oder Stipendien, in Frage. Im Fall eines dualen Studiums liegen oft Standort der Hochschule und der Arbeit getrennt voneinander. Die Studenten sind somit auf einen bezahlbaren Zweitwohnsitz angewiesen. „Besonders bedeutungsvoll in der Zielgruppeneinstellung im Zusammenhang mit Mikroapartments sind die 17 Prozent der Studierenden in Deutschland, welchen nach Bulwiengesa mehr als 1.000 Euro pro Monat zur Verfügung steht.“¹³

2.4.3 Geschäftsreisende

Personen, die Wohnraum für einen mittelfristigen Aufenthalt an einem Standort benötigen, sprich wenige Monate bis zu einem Jahr, sind unter anderem Mitarbeiter mit befristeten Verträgen, Projektbeteiligte oder auch Führungskräfte. Hierbei kann es sich genauso um ausländische Arbeitskräfte handeln. Konkrete Beispiele sind Wissenschaftler, Dozenten, Ingenieure oder IT-Experten.¹⁴

¹² Ponnewitz, Judith; Kienzler, Tobias (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments. Köln: Josef Eul, S. 15

¹³ Ponnewitz, Judith; Kienzler, Tobias (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments. Köln: Josef Eul, S. 38

¹⁴ Vgl. Ponnewitz, Judith; Kienzler, Tobias (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments. Köln: Josef Eul, S. 39

Diese Zielgruppe zieht hauptsächlich aus geschäftlichen Gründen an einen bestimmten Standort auf absehbare Zeit, der Faktor Wohnen stellt sich also hinter den Faktor Arbeit. Sie benötigen somit kein großes, kosten- oder pflegeintensives Apartment. Wichtig sind hier eine Wohnlage nahe dem Unternehmen, gute Straßenanbindung und Parkmöglichkeiten sowie der Personennahverkehr, um den Arbeitsplatz problemlos und schnell zu erreichen.

Ein mehrmonatiger Aufenthalt im Hotel ist zu kostenintensiv (siehe Kapitel 2.3) und bietet in den meisten Fällen keine eigene Küche für die Bewohner. Das Beziehen einer neuen Wohnung ist aufgrund von hohen Umzugskosten oder Neanschaffungskosten für Mobiliar für den absehbaren Zeitraum kaum sinnvoll. Zusätzlich schränkt eine oft vertraglich geregelte Mindestmietdauer das Wohnungsangebot ein. Möblierte Mikroapartments werden daher des Öfteren für solche Personen angeboten und ermöglichen ein unkompliziertes Wohnen auf Zeit und an einem Standort, der dem Anspruch des Geschäftsreisenden entspricht. Interessant sind die Kleinstwohnungen auch für große Konzerne, welche ihren Mitarbeitern eine Unterkunft finanzieren, wenn sie auf absehbare Zeit an einem Standort gebraucht werden. Zusätzlich erleichtert das Konzept der Serviced Apartments den Arbeitstätigen den Haushalt, wodurch sie sich auf ihre Arbeit fokussieren können.

2.4.4 Pendler

Berufstätige, deren Familie und Haushalt sich in der einen Stadt befindet, der Arbeitsplatz jedoch in einer anderen Stadt, müssen jeden Tag viel Fahrtzeit und Fahrkosten auf sich nehmen. Hauptgrund dafür sind meist gut bezahlte Jobs. Diese Zielgruppe bildet mit fast 60 Prozent aller deutschen Arbeitnehmer sogar eine Mehrheit.¹⁵ Eine Alternative für die täglichen Langstrecken sind die kleinen Apartments, die hauptsächlich den Zweck des Übernachtens am Arbeitsstandort erfüllen. Gearbeitet wird dann in unmittelbarer Distanz zur Miniwohnung und über das Wochenende kehrt man in die Heimat zurück. Die Option des Pendelns unter der Woche bleibt immer noch bestehen, zudem ein eigener privater Anlaufpunkt

¹⁵ o.V., o.J. in: <http://www.handelsblatt.com/panorama/aus-aller-welt/pendler-rekord-in-deutschland-18-4-millionen-und-ihr-weiter-weg-zur-arbeit/20126834.html>. Abgerufen am 09.08.2017

am Standort des Jobs besteht. Auch hier sind die ausschlaggebenden Faktoren die Anbindung per Auto und über den Personennahverkehr, genügend Parkmöglichkeiten sowie die Nähe zum Unternehmen.

2.4.5 Best Ager

Ein Teil der erfahrenen Bevölkerungsschicht, im Alter von 50 plus, hat das Mikroapartment ins Auge gefasst, weil sie eine ansprechende Lage der Wohnfläche vorziehen. „Nachdem die Kinder ausgezogen sind, wollen sie oft noch einmal in die Stadt ziehen, um das kulturelle Angebot besser zu nutzen.“¹⁶ Gerade für alleinlebende Best Ager kommen die Mini-Apartments mitten im Stadtzentrum in Frage.

Die Kleinstwohnungen können dabei auch als Zweitwohnungen genutzt werden, um unter anderem einen direkten Anlaufpunkt im Stadtzentrum zu haben oder als Wohnmöglichkeit in einer zweiten Stadt zu dienen. Vorteil zum Hotel ist hierbei eine eigene Individualisierbarkeit des Wohnraums, ein höherer Wohlfühleffekt der eigenen vier Wände und eine eigene Küche.

2.4.6 Senioren

Zusätzlich kommen die Kleinstwohnungen für alleinstehende Senioren in Frage. Idealerweise im Erdgeschoss und barrierefrei. Der kleinere Wohnraum hat einen geringeren Bewirtschaftungsaufwand für sie zur Folge. Die Lage sollte Arztzentren, Apotheken und Supermärkte in naher Umgebung aufweisen, um der älteren Bevölkerungsschicht ein ideales Umfeld mit kurzen Wegen zu bieten. Hierbei muss es sich nicht um das Stadtzentrum, sondern eher den Stadtrand handeln, wo häufiger ein grünes und naturnahes Umfeld gegeben ist, welches gerade ältere Personen bevorzugen. Auch hier bietet sich das Konzept eines Serviced Apartments an, wessen Dienstleistungen den Alltag von Senioren erleichtern kann.

¹⁶ o.V., o.J. in: <http://ziegert-immobilien.de/1-zimmer-wohnung-kaufen-berlin/>. Abgerufen am 23.09.2017

2.5 Vorteile und Nachteile

2.5.1 Für Mieter

Eine Komprimierung des Wohnraums ermöglicht dem Mieter trotz hoher Quadratmeter-Mieten ein bezahlbares Wohnen in individueller Top-Lage. Hinzu kommt die hochwertige Ausstattung, welche die Lebensqualität des Bewohners steigert. Ein weiterer Vorteil für Personen, die den Standort beruflich auf absehbare Zeit wechseln müssen, ist die Möglichkeit der möblierten Apartments. Hierbei bleibt dem Mieter der Zeit- und Kostenaufwand eines Umzugs beziehungsweise für die Anschaffung von neuem Mobiliar erspart. Er kann sozusagen von heute auf morgen das neue Apartment beziehen. Mietkosten für die Fertigmöblierung sind dabei monatlich in der Gesamtmiete erfasst. Somit entsteht auch eine übersichtliche Kostenentwicklung für den Mieter, welcher lediglich einen fixen Monatsbetrag für seinen Aufenthalt am Standort entrichten muss. Oft werden auch Serviceleistungen wie Internetzugang und Fernsehen in solch einer All-In-Miete (Pauschalmiete) für bezugsfertige Wohnungen angeboten. Das Konzept der Serviced Apartments bietet zusätzliche Dienstleistungen für den Mieter, um ihm den Alltag zu erleichtern, beispielsweise durch Wäscheservice oder Reinigungsdienste.

Als negativer Aspekt ist der hohe Quadratmeter-Mietpreis der Miniapartments zu nennen. Wenn man von der Ausstattung und dem beschränkten Wohnungsangebot absieht, könnte ein Mieter eine größere Wohnfläche für den selben Preis erhalten. Die Auslegung der Kleinstwohnungen auf reine Einpersonenhaushalte kann sich auf längere Sicht für einen Mieter negativ auswirken. Sobald der Mieter einen Partner findet, ist er auf ein zweites Apartment angewiesen. Andererseits ist er zum Umzug in eine größere Wohnung gezwungen, da ein Zusammenleben auf knapp 20 Quadratmetern sich als sehr schwierig darstellt. Ein weiterer Kritikpunkt am Mikroapartment ist die geringe Individualisierbarkeit. Der flächenoptimierte Grundriss gibt kaum Möglichkeiten zur Gestaltung des Raumes (siehe Abb. 1).

Zusammengefasst werden die Vor- und Nachteile in folgender Tabelle gegenübergestellt:

Vorteile für Mieter	Nachteile für Mieter
bezahlbares Wohnen mit hochwertiger Ausstattung in Top-Lage	geringe Individualisierbarkeit
bezugsfertige Apartments	hohe Quadratmeter-Miete
Angebot an Service-/Dienstleistungen	Beschränkung auf Einpersonenhaushalt
All-In-Miete	

Tabelle 1 Vor- /Nachteile für Mieter¹⁷

2.5.2 Für Investoren

Die aktuell stetig steigende Anzahl an Singlehaushalten und die damit verbundene Nachfrage nach kleinem Wohnraum spricht für das Errichten von Mikroapartment-Wohnanlagen. Zusätzlich erreicht das neue Immobilienprodukt eine breit aufgestellte Zielgruppe an Mietern von Studenten bis zu Senioren. Unter anderem wegen den aktuellen Ansprüchen der Bevölkerung als auch aus finanzieller Sicht ist das erschwingliche Wohnen für den Großteil der Bevölkerung interessant. Neben der hohen Nachfrage kann ein Investor hohe Renditen durch Miniwohnungen aufgrund von vergleichsweise hohen Quadratmeter-Mietpreisen erzielen. Hinzu kommt, dass die Mietpreisbremse umgangen werden kann, indem die Apartments möbliert angeboten werden, da die Mietkosten für Mobiliar nicht pauschal festgesetzt sind. Gängig ist ein Mietaufschlag im Monat von zwei Prozent des Zeitwerts des Mobiliars, wobei dieser Wert für Mieter schwer einzuschätzen ist und somit kaum angezweifelt wird.¹⁸ „Laut Empirica werden

¹⁷ Eigene Darstellung

¹⁸ o.V. (2016): Vermieter umgehen Preisbremse mit möblierten Wohnungen. in: Süddeutsche Zeitung, 05.09.2016

möblierte Apartments in den Großstädten 60 bis 80 Prozent teurer vermietet als Wohnungen ohne Einrichtung“¹⁹

Einen Nachteil für Investoren stellt ein verhältnismäßig hoher Quadratmeter-Kaufpreis dar, welcher sich unter anderem durch die hochwertige Ausstattung sowie die Top-Lage der Wohnanlage begründet. Hinzu kommt, dass ein Teil der Zielgruppe von Mietern keine Langzeitmieter sind, wie zum Beispiel Trainees oder projektbezogene Fachkräfte.²⁰ Der häufige Mieterwechsel kann teilweise zu Wohnungsleerstand führen. Zusätzlich entstehen ein höherer Verwaltungsaufwand und Kosten durch die Maklerprovision bei Neuvermietung. Ein weiterer kritischer Punkt ist die nicht langfristig absehbare Nachfrage. Bis 2030 wird eine Steigerung der Anzahl von Einpersonenhaushalten prognostiziert, darüber hinaus kann sich die Haushaltsstruktur möglicherweise auch wieder verändern.

Zusammengefasst werden die Vor- und Nachteile in folgender Tabelle gegenübergestellt:

Vorteile für Investoren	Nachteile für Investoren
hohe Rendite	hoher Kaufpreis
aktuell hohe Nachfrage	variierende Mietdauern
breite Zielgruppe	zukünftige Nachfrage nicht absehbar
Preisbestimmung durch Möblierung	

Tabelle 2 Vor- /Nachteile für Investoren²¹

¹⁹ o.V. (2016): Vermieter umgehen Preisbremse mit möblierten Wohnungen. in: Süddeutsche Zeitung, 05.09.2016

²⁰ Vgl. Ponnewitz, Judith; Kienzler, Tobias (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments. Köln: Josef Eul, S. 40

²¹ Eigene Darstellung

3 Marktanalyse

Bei der Marktanalyse werden das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum im betrachteten Gebiet untersucht. Dabei wird Köpenick mit Treptow-Köpenicks wichtigstem Wirtschaftsstandort Adlershof verglichen. Basierend auf dem Konzept der Mikroapartments werden Miniwohnungen sowie Unterkünfte für befristete Aufenthalte, wie Wohnen auf Zeit und Serviced Apartments, betrachtet.²²

3.1 Angebotsanalyse

Im Jahr 2015 wurden über 3.000 Baugenehmigungen für Wohnungsneubau in Treptow-Köpenick erteilt, was dem zweithöchsten Wert der zwölf Berliner Bezirke entspricht. Mit knapp 1.800 Baufertigstellungen in 2015 belegt der Bezirk berlinweit Platz drei.²³ Dabei muss es sich jedoch um Wohnungen mit einer Fläche von über 35 Quadratmetern handeln, beziehungsweise Eigenheime, denn in den letzten Jahren wurden in Köpenick so gut wie keine Neubauwohnungen (Baujahr ab 2012) zur Miete angeboten. Lediglich 2012 existierten drei Angebote für kleine neugebaute Mietwohnungen. Dasselbe gilt für den Nachbarortsteil Adlershof: Neugebaute Wohnungen mit maximal 35 Quadratmetern Fläche wurden in den vergangenen fünf Jahren nicht auf dem Mietmarkt angeboten. Jedoch kamen in den Monaten Mai bis Juli 2017 wieder sechs Angebote in diesem Segment auf den Markt. Zum Kauf wurden nur 40 kleine Wohnungen in 2015 im gesamten Bezirk Treptow-Köpenick angeboten.²⁴

Die folgende Darstellung zeigt die Anzahl angebotener Mietwohnungen mit vergleichbarer Größe zu Mikroapartments und unabhängig vom Baujahr in den beiden Ortsteilen Köpenick und Adlershof:

²² Vgl. Ponnewitz, Judith; Kienzler, Tobias (2016): Marktfähigkeit von Mikroapartments. Köln: Josef Eul, S. 94

²³ o.V. (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016, Stand 04/17, S. 36

²⁴ o.V. (2017): Empirica Marktdatenbank, Stand 12.10.2017

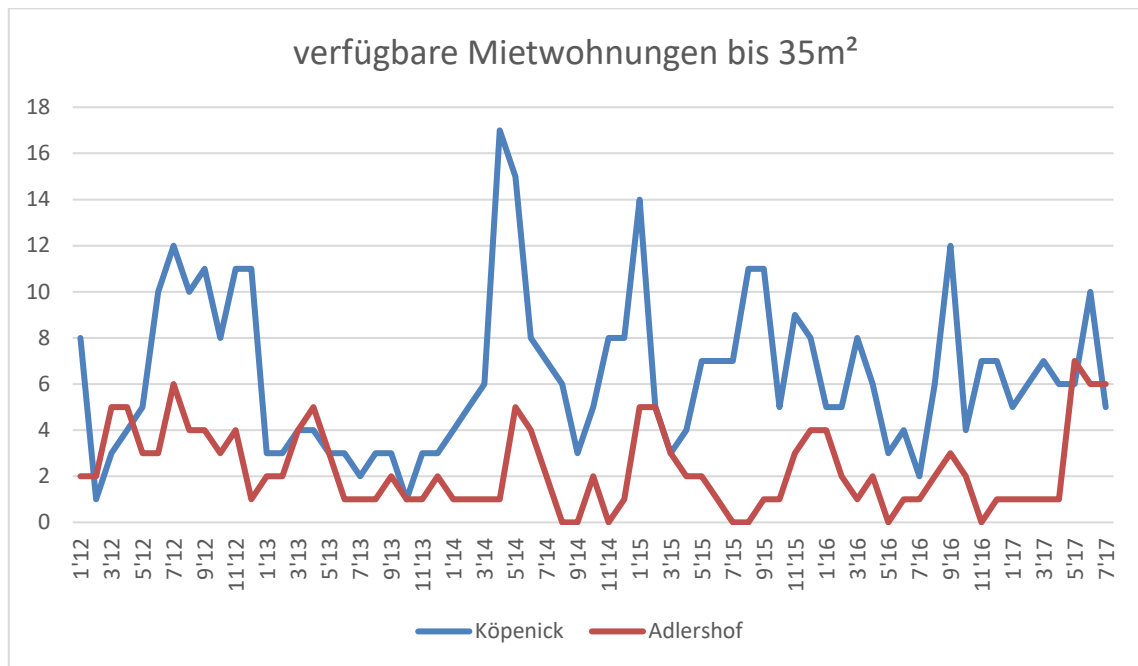


Abbildung 3: Wohnungsangebot 2012-2017²⁵

Auf den ersten Blick wird deutlich, dass in Köpenick mehr kleine Wohnungen zur Miete in den letzten Jahren angeboten wurden, als in Adlershof. Jedoch schwanken die Angebotszahlen stark. Das Größenverhältnis des Angebots ähnelt dem von Ortsteilen im Zentrum Berlins. Nach einer hohen Angebotszahl in 2012, erkennt man ein Angebotstief im Jahr 2013 bei Köpenick mit maximal vier Wohnungen je Monat, worauf direkt das Maximum von 17 Wohnungsangeboten Anfang 2014 folgte. Im Jahr 2017 werden aktuell rund sechs bis sieben kleine Wohnungen pro Monat angeboten, was aber einem relativ kleinen Wert entspricht.

In Adlershof ist das Angebot deutlich niedriger aber relativ konstant, die Werte schwanken zwischen null und fünf in der Vergangenheit. Im Jahr 2017 kann man jedoch einen leichten Anstieg ab dem Monat Mai erkennen, wo erstmals sieben Wohnungsangebote auf dem Markt erschienen, was dem Markt von Köpenick ähnelt.

Die nächste Darstellung stellt das Angebot von möblierten Wohnungen / Wohnen auf Zeit in den beiden Ortsteilen Treptow-Köpenicks ab 2012 dar:

²⁵ Eigene Darstellung, o.V. (2017): Empirica Marktdatenbank, Stand 12.10.2017

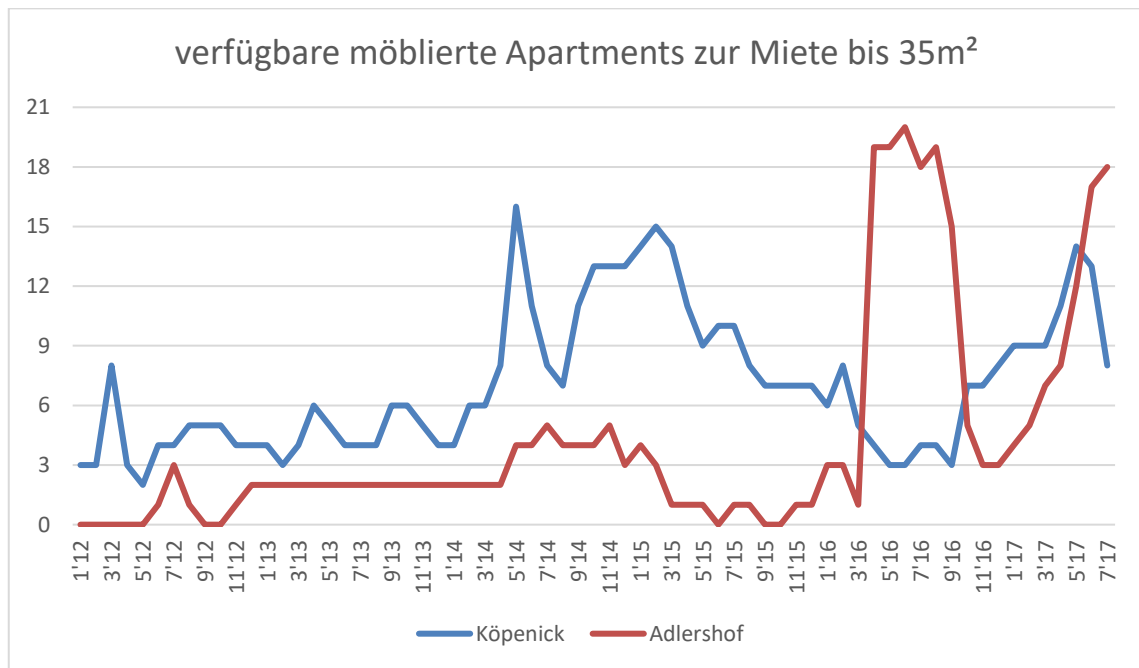


Abbildung 4: Angebot an möblierten Wohnungen (Wohnen auf Zeit)²⁶

Ähnlich wie bei den Mietwohnungen wird auf den ersten Blick ein größeres Angebot in Köpenick deutlich. Die Größenverhältnisse der Angebotszahlen kommen denen der Mietwohnungen auch relativ nah, sprich stark schwankend mit maximal 16 in Köpenick und relativ konstant mit durchschnittlich zwei bis drei in Adlershof. Im Jahr 2016 stieg das Angebot in Adlershof jedoch sehr stark, erreichte sein Maximum von bis zu 20 und überstieg somit stark jenes Köpenicks. Nach einem Abfall ist in 2017 wieder ein stark steigendes Angebot in der Wissenschaftsstadt Adlershof erkennbar. In Köpenick ist im selben Jahr kein so deutlicher Anstieg erkennbar, die Angebotszahl schwankt durchschnittlich um den Wert zehn.

Zusammengefasst ergibt sich also ein größeres und konstanteres Mietangebot an kleinem Wohnraum in Köpenick, was den Nullwert jederzeit übersteigt. Hoch- und Tiefwerte folgen hier aufeinander, sprich neu angebotene Wohnungen werden relativ zügig wieder vermietet. In Adlershof war das Angebot für Mietwohnungen lange Zeit sehr gering und tendierte auch gegen Null. In 2017 ergibt sich

²⁶ Eigene Darstellung, o.V. (2017): Empirica Marktdatenbank, Stand 12.10.2017

jedoch eine ähnliche Angebotszahl wie in Köpenick. Ähnlich ist es bei den möblierten Wohnungen, wobei ab 2016 eine Vielzahl auf dem Mietmarkt erschien. Diese fanden bis 2017 auch direkt neue Mieter. Aktuell entwickelt sich wieder ein sehr hohes Angebot an Wohnen auf Zeit in Adlershof.

Anders gestaltet sich der Sachverhalt im Bereich der angebotenen Neubauwohnungen (Baujahr ab 2012) zum Kauf. Hier besteht in Adlershof ein größeres Angebot. Zwischen 2012 und 2014 befanden sich null bis fünf Objekte auf dem Markt. Darauf folgte ein Angebotshoch mit 10 bis 20 Immobilien bis 35 m² Fläche. Im aktuellen Jahr 2017 wurden zwischen drei und acht Wohnungen im Monat offeriert. In Köpenick wurde lange Zeit keine einzige Wohnung bis 35 m² zum Kauf angeboten. Erstmalig ab 2017 wurden bis zu 15 Wohnungen je Monat inseriert, wobei im aktuellsten Monat September nur noch ein Angebot existiert. Bei diesen Wohnungen handelt es sich jedoch ausschließlich um die neuerrichteten Mikroapartments an der Lindenstraße 28, welche den leeren Angebotsmarkt füllen.²⁷

3.2 Nachfrageanalyse

Treptow-Köpenick ist einer der aktuell am stärksten wachsenden Bezirke Berlins mit knapp 20 Prozent Bevölkerungszuwachs in den letzten 25 Jahren. Für die Zukunft wird eine ähnliche Entwicklung prognostiziert. Grund dafür ist zum einen die Lage in der Hauptstadt Deutschlands, zum anderen ein attraktives grünes Umfeld und die Nähe zu Universitäten und der WISTA, dem größtem Wissenschafts- und Technologiepark Deutschlands und Berlins größtem Medienstandort.²⁸

Aus der Angebotsanalyse 3.1 kann man nun eine konkrete Nachfrage ableiten:

Schwankungen des Mietangebotes zeigen, dass leer gewordene Wohnungen schnell neue Mieter gefunden haben. Erkennbar ist, dass in Adlershof eine sehr hohe Nachfrage besteht, da das Öfteren keine Mietangebote auf dem Markt zu

²⁷ o.V. (2017): Empirica Marktdatenbank, Stand 12.10.2017

²⁸ Vgl. o.V., o.J. in: <http://www.adlershof.de/daten-fakten/adlershof-in-zahlen/>. Abgerufen am 04.09.2017

finden waren, sprich die Nachfrage ist teilweise höher als das Angebot. In Köpenick besteht ein hohes Mietinteresse, da im Durchschnitt der letzten fünf Jahre lediglich fünf Wohnungen bis 35 m² im Monat auf dem Mietmarkt zu finden waren.

Im Bereich der käuflichen Immobilien erkennt man eine hohe Nachfrage in Adlershof, da nur eine geringe Anzahl an kleinen Apartments auf dem Markt angeboten wurde. Des Weiteren wurden neugebaute Wohnungen des Angebotshochs schnell veräußert, was die geringere Angebotszahl im aktuellen Jahr andeutet. In Köpenick ist die Nachfrage sogar noch höher, da lange Zeit keine neugebaute Mini-Wohnung auf dem Markt zu finden war und die Vielzahl der neuen Apartments der Lindenstraße 28 im Jahr 2017 bereits vor der Fertigstellung schon verkauft wurden. Schlussfolgernd übersteigt die Nachfrage hier das Angebot.

3.3 Preisanalyse

3.3.1 Kaufpreisanalyse

Folgendes Diagramm zeigt die Verteilung der Preisklassen von Eigentumswohnungen in den einzelnen Bezirken Berlins:

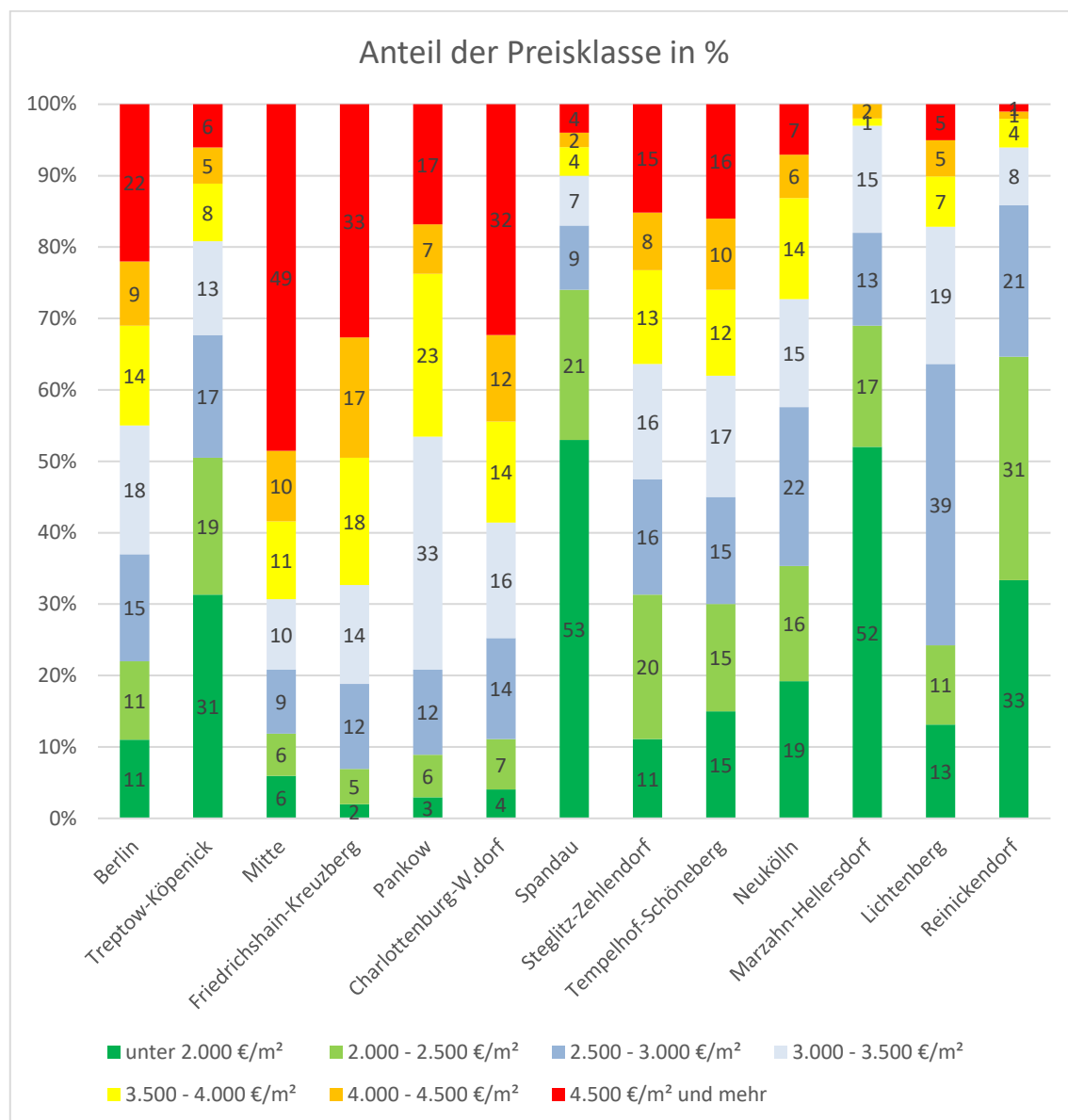


Abbildung 5: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in Berlin & Bezirken (2016)²⁹

Man erkennt, dass in Gesamtberlin circa 20 Prozent der Eigentumswohnungen einen Kaufpreis von maximal 2.500 €/m² aufweisen. Im Gegensatz dazu sind

²⁹ Eigene Darstellung, o.V (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016, Stand 04/17, S. 54

circa 30 Prozent der Wohnungen teurer als 4.000 €/m². Der teuerste Bezirk in Bezug auf Kaufpreise ist Berlin-Mitte. Hier kosten knapp die Hälfte der Eigentumswohnungen über 4.500 € pro Quadratmeter. Der günstigste Bezirk ist Spandau. Fast Dreiviertel aller Eigentumswohnungen weisen dort einen Kaufpreis von unter 2.500 €/m² auf. Treptow-Köpenick belegt Platz vier der günstigsten Kaufpreise in Berlin. 50 Prozent der Eigenheime sind günstiger als 2.500 €/m². Auf der anderen Seite liegen jedoch auch mehr als zehn Prozent über der 4.000 € Grenze. Der Bezirk zählt somit eher zu den günstigeren Regionen Berlins, verfügt jedoch auch über hochpreisigen Wohnraum.

Die Kaufpreisentwicklung von Apartments ab dem Baujahr 2012 wird in folgender Darstellung veranschaulicht:

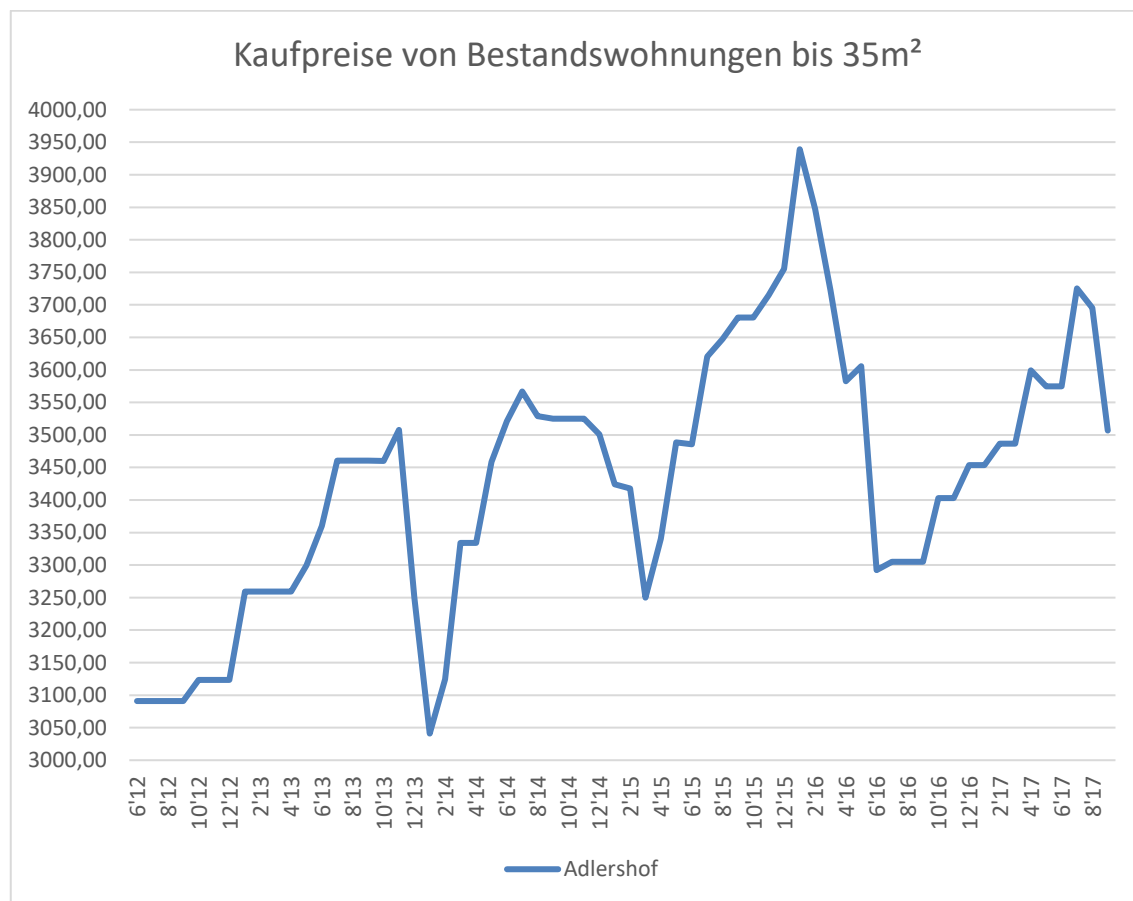


Abbildung 6: Kaufpreisentwicklung 2012-2017³⁰

³⁰ Eigene Darstellung, o.V. (2017): Empirica Marktdatenbank, Stand 12.10.2017

Die Preisentwicklung im Ortsteil Adlershof weist hohe Schwankungen auf, was durch variierende Angebotszahlen sowie verschiedene Ausstattungen begründet werden kann. Eindeutig erkennbar ist jedoch die Entwicklung von 3.100 €/m² in 2012 hin zu durchschnittlich 3.600 €/m² im aktuellen Jahr 2017, was einer Zunahme von über 15 Prozent entspricht.

In Köpenick wurden zwischen 2012 und 2017 keine neugebauten Wohnungen (bis 35 m²) angeboten, wodurch sich keine Preisentwicklung nachvollziehen lassen kann, jedoch wurden die Mikroapartments der Lindenstraße 28 im Jahr 2017 für durchschnittlich 4.000 Euro pro Quadratmeter verkauft.

Somit ergibt sich eine aktuelle Preisdifferenz (1. Halbjahr 2017) der beiden Ortsteile von rund 400 €/m². Dieser Wert ist allein nicht repräsentativ, da die geringe Angebotszahl und verschiedene Ausstattungen kein genaues Ergebnis entstehen lassen. Zusätzlich wurden in Adlershof Anfang 2016 auch Miniwohnungen für einen Kaufpreis von über 3.900 €/m² angeboten.

In Bezug auf Abb. 5 lassen sich die kleinen Apartments in das hochpreisige Segment des Bezirks einordnen. Hierbei muss beachtet werden, dass jedoch Neubauwohnungen mit dem ganzen Wohnungsbestand verglichen werden.

3.3.2 Mietpreisanalyse

Die nächste Darstellung zeigt die Verteilung der Kaltmietpreise von Treptow-Köpenick im Vergleich zu Gesamt-Berlin:

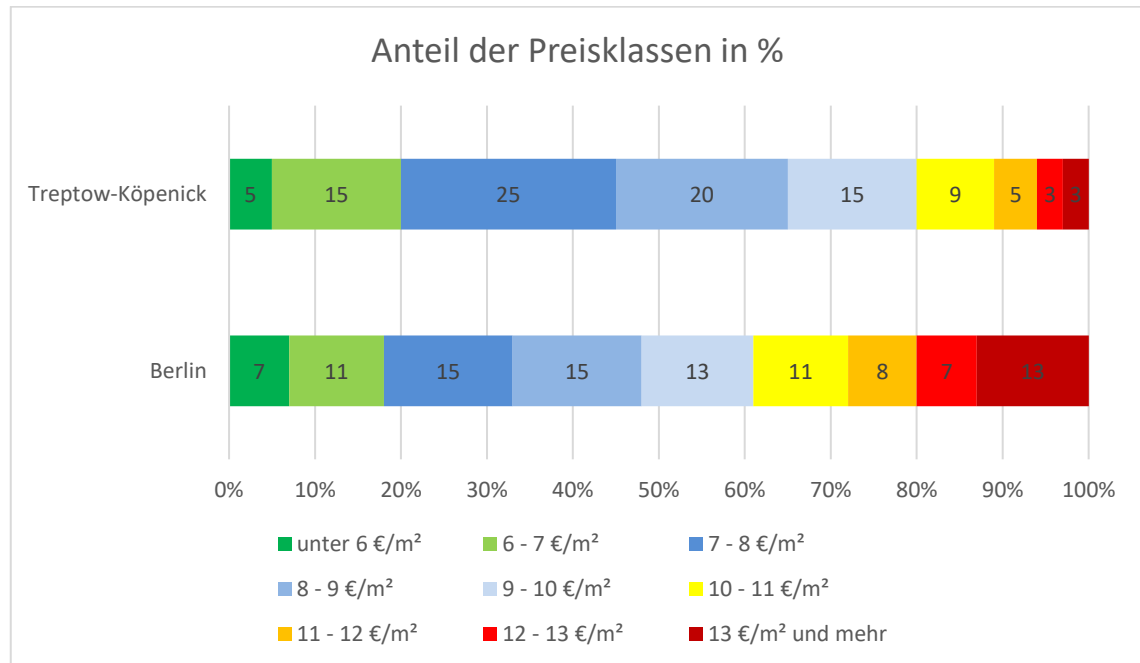


Abbildung 7: Monatsmietpreise (nettokalt) für Wohnungen (2016)³¹

Es ist ersichtlich, der Anteil von günstigen Mieten, unter sieben Euro pro Quadratmeter, ist ungefähr gleich im Bezirk, im Kontrast zu Gesamtberlin. Danach unterscheiden sich die beiden jedoch wesentlich. Der Großteil an Mietpreisen, 60 Prozent, liegt zwischen sieben und zehn Euro. In Berlin sind es durchschnittlich nur rund 40 Prozent. Folglich gibt es weniger hochpreisige Mietwohnungen in Treptow-Köpenick. Hier sind es lediglich 20 Prozent, die über zehn Euro auf den Quadratmeter kosten. In der Hauptstadt liegt der Mittelwert bei knapp 40 Prozent. Man erkennt also, dass Treptow-Köpenick eine der preislich günstigen Regionen Berlins zum Wohnen ist.

In folgender Darstellung sind die konkreten Mietpreise für angebotene kleine Mietwohnungen und möblierte Apartments in den beiden Ortsteilen ab dem Jahr 2012 angegeben:

³¹ Eigene Darstellung, o.V. (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016, Stand 04/17, S. 59

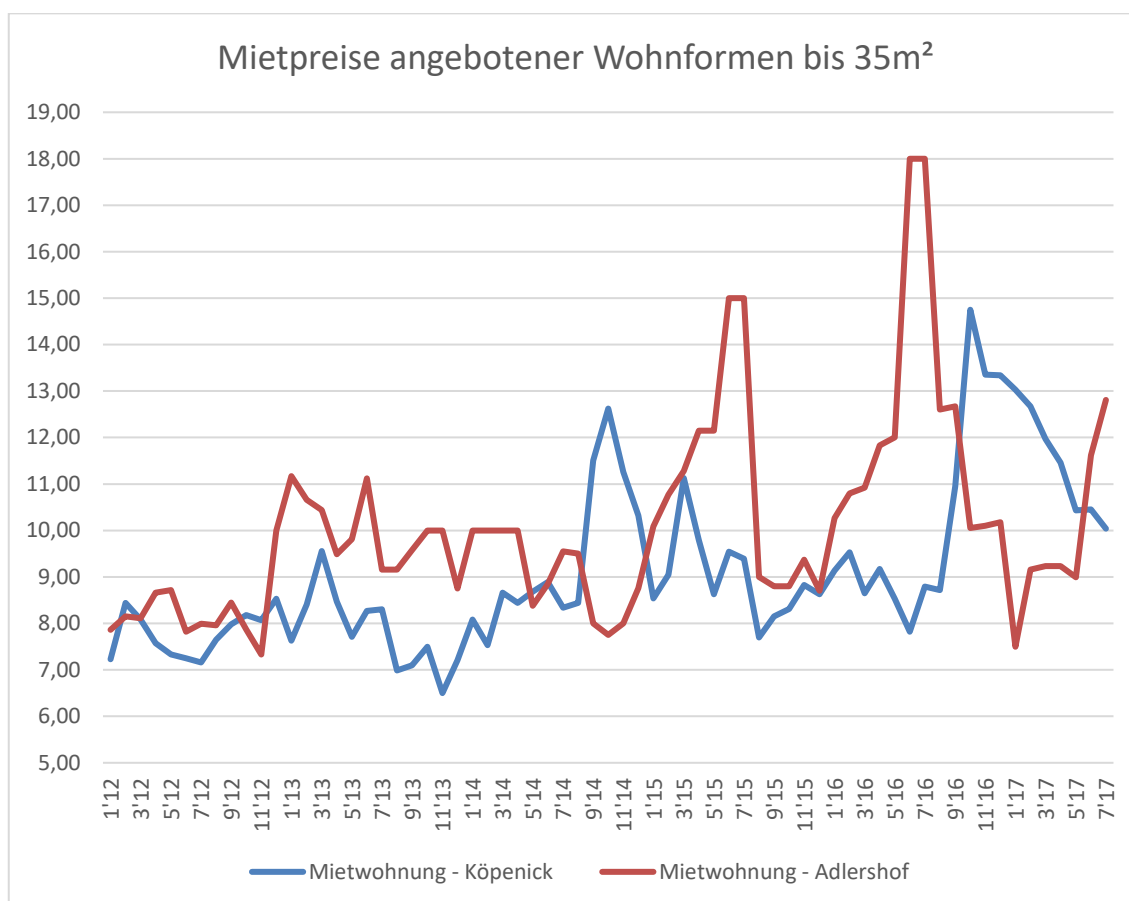


Abbildung 8: Mietpreisentwicklung Bestandswohnungen 2012-2017³²

Die Mietpreise für einfache Wohnungen bis 35m² sind in Adlershof geringfügig höher als in Köpenick. In der Mitte der Jahre 2015 und 2016 erkennt man in Adlershof kurzzeitig einen sehr hohen Preisanstieg auf über 15 €/m², welcher einer Erhöhung von circa fünf €/m² entspricht. Sonst lässt sich keine signifikante Steigerung erkennen. Anfang 2017 war der Mietpreis sogar relativ gering, wobei ab dem Monat Juli wieder eine Erhöhung zu erkennen ist. In Köpenick ist die Mietentwicklung etwas konstanter. Die vergangenen Jahre zeigen eine Entwicklung des Preises von der acht Euro-Ebene zur zehn Euro-Ebene. Ab Ende 2016 ist auch hier eine starke Preiserhöhung auf bis zu 15 €/m² zu erkennen. Jedoch sinken die Mietpreise im aktuellen Jahr 2017 relativ konstant und liegen im Juli wieder bei rund zehn Euro.

³² Eigene Darstellung, o.V. (2017): Empirica Marktdatenbank, Stand 12.10.2017

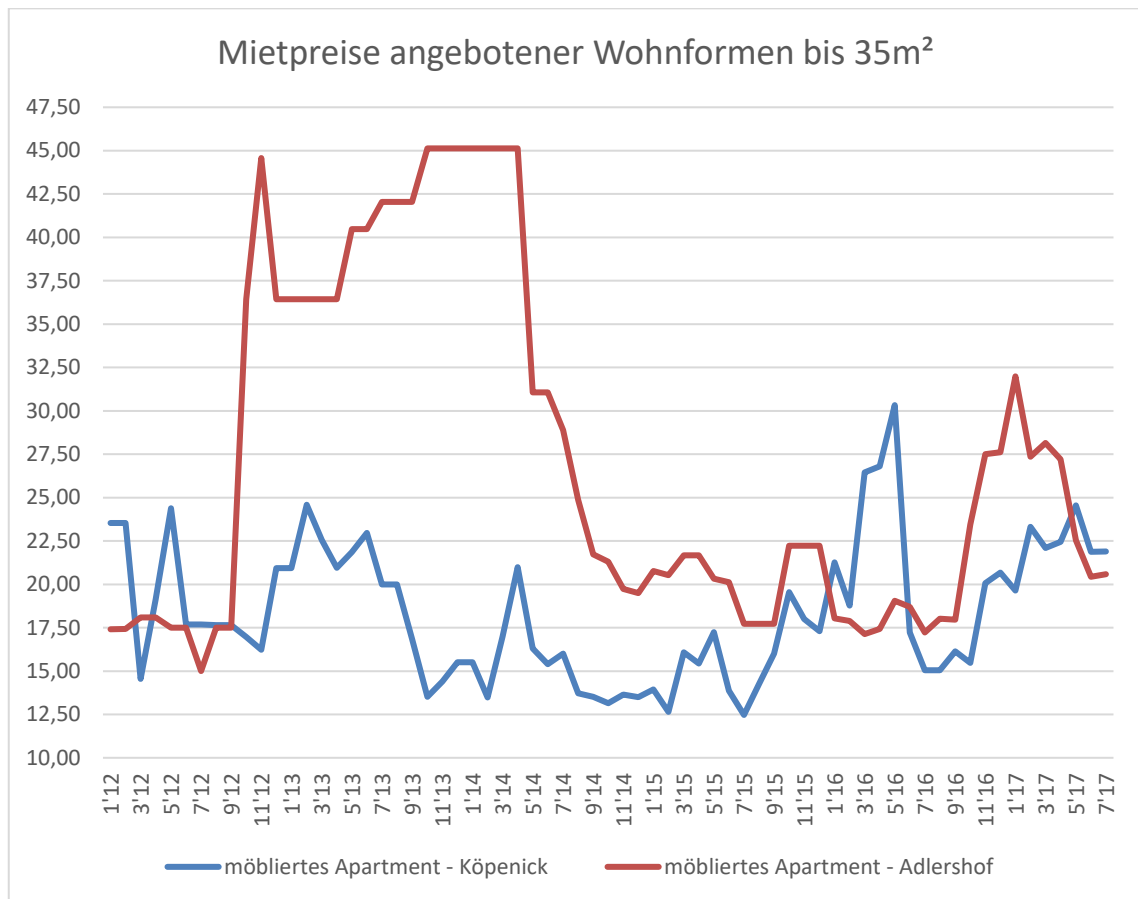


Abbildung 9: Mietpreisentwicklung möblierter Apartments 2012-2017³³

Die Mietpreise für möblierte Apartments bis 35m² schwanken sehr stark in beiden Ortsteilen, was an einem variierenden Grad der Ausstattung und des Zustandes liegen kann. Zusätzlich sind oft Nebenkosten bereits im Mietpreis enthalten oder es werden Dienstleistungen angeboten (siehe 2.3 Serviced Apartments). Daher wird sehr deutlich, dass diese Mietpreise im Vergleich zu normalen Mietwohnungen wesentlich teurer sind. In den Jahren 2013 und 2014 wurden die Apartments in Adlershof im Bereich von 40 €/m² angeboten, was einem extrem hohen Mietpreis entspricht, auch wenn Mobiliar und Nebenkostenkosten enthalten sind. Im Gegensatz dazu wurden in 2014 und 2015 in Köpenick teilweise das Wohnen auf Zeit zu Preisen von 13 €/m² angeboten, ein sehr geringer Wert, welcher mit Kosten einer einfachen Mietwohnung im Berliner Zentrum vergleichbar sind. Im Jahr 2017 haben sich die Preise beider Ortsteile angeglichen und befinden sich im Bereich von 20 bis 25 €/m².

³³ Eigene Darstellung, o.V. (2017): Empirica Marktdatenbank, Stand 12.10.2017

Die folgende Aufstellung zeigt noch einmal die Durchschnittsmieten der einfachen Mietwohnungen in Zahlenwerten:

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017 (1. HJ)
Ø Miete (€/m ²) Köpenick	7,79	7,80	9,40	8,97	10,23	11,67
Ø Miete (€/m ²) Adlershof	8,24	9,95	9,25	10,71	12,53	9,29

Tabelle 3: Durchschnittsmietpreise 2012-2017³⁴

In Köpenick ist die konstante Steigerung klar ersichtlich. Nur in 2014 wiesen die Mietpreise einen vergleichsweise hohen Wert auf, welcher in 2015 vorerst wieder sank. Die Durchschnittsmiete des ersten Halbjahres 2017 spricht zwar für eine Entwicklung nach oben, jedoch hat man bereits in Abbildung 8 erkannt, dass Mietpreise in Köpenick in der zweiten Hälfte von 2017 voraussichtlich sinken und den Jahresdurchschnitt wieder mindern werden.

Differenziert man die Mietpreise von allen angebotenen Bestandwohnungen (<35m²) zu denen der Neubauwohnungen (<35m²), so ergab sich im Jahr 2012 ein Mehrpreis von 1,00 bis 1,50 €/m² für eine neugebaute Wohnung.

Auch in Adlershof ist hier eine Steigerung zu erkennen, mit einem bereits in 2013 sehr hohem Wert von fast 10 €/m². Die Werte sind vorwiegend höher als in Köpenick, beispielsweise die Differenz von über zwei €/m² im vergangenen Jahr 2016, nur im ersten Halbjahr von 2017 hat sich das Gefüge verändert, wobei Köpenick nun über zwei Euro teurer ist. Hier weißt Adlershof auch einen sehr geringen Wert auf, welcher mit dem Jahr 2014 zu vergleichen ist. Trotzdem

³⁴ Eigene Darstellung, o.V. (2017): Empirica Marktdatenbank, Stand 12.10.2017

scheint sich das alte Verhältnis der beiden Bezirke wiederherzustellen, da während der Abnahme in Köpenick eine Zunahme laut der aktuellsten Daten (07/2017) in Adlershof stattfindet und dieser aktuell wieder die Position des teureren Ortsteils einnimmt (siehe 05-07/2017 Abb. 8).

Vergleicht man hier den Mietpreis von Bestandswohnungen zu Neubauwohnungen ergibt sich im aktuellen Jahr 2017 sogar eine Differenz von 3,50 €/m² bei einem Mietpreis von circa 15 €/m² für Neubauwohnungen.

4 Standortanalyse

Die Standortanalyse des Grundstücks Lindenstraße 28 in 12555 Berlin-Köpenick soll zeigen, ob es sich um einen geeigneten Standort für das Errichten von Mikroapartments handelt. Dabei werden unter anderem wirtschaftliche und soziale Faktoren des Gebiets analysiert. Betrachtet wird zum einen das Umfeld, sprich der direkte Ortsteil Köpenick und der Bezirk Treptow-Köpenick, zum anderen der genaue Standort Lindenstraße 28.

4.1 Makroanalyse

Bei der Makroanalyse werden die spezifischen Faktoren des Ortsteils Köpenick beziehungsweise des Bezirks Treptow-Köpenick untersucht. Diese Ortsanalyse soll zeigen, ob Köpenick ein geeignetes Umfeld für die Zielgruppen der Mikroapartments bietet.

4.1.1 Geografische Lage

Köpenick ist ein Ortsteil Berlins, welcher sich im Südosten der Bundeshauptstadt befindet, am Zusammenfluss der Dahme und Spree. Er gehört dem neunten Berliner Bezirk Treptow-Köpenick an. Mit über 35 km² Fläche handelt es sich um den größten Ortsteil der deutschen Metropole. Angrenzende Ortsteile sind beispielsweise Adlershof, Oberschöneweide sowie Grünau. Die Region weist viele Wald- und Wasserflächen auf, zum Beispiel das Landschaftsschutzgebiet Kämmerei-Heide oder den größten Berliner See, den Großen Müggelsee.³⁵ Köpenick ist circa 20 Kilometer vom Stadtzentrum der Hauptstadt entfernt, was einer Fahrtdauer von maximal 40 Minuten entspricht. Die größten angrenzenden Städte im Raum Berlin-Brandenburg sind Potsdam und Oranienburg.

³⁵ o.V., o.J. in: <https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin-K%C3%B6penick>. Abgerufen am 26.07.2017

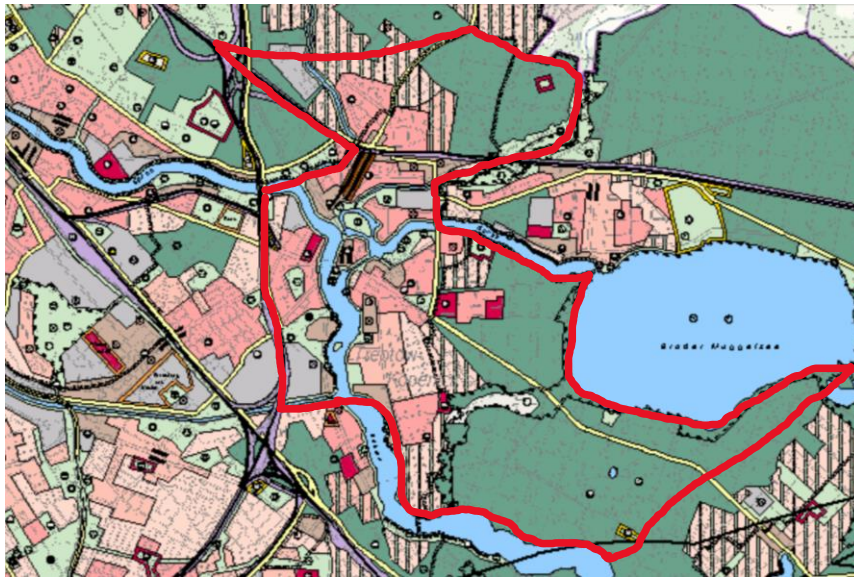


Abbildung 10: Flächennutzungsplan von Köpenick & Umgebung³⁶

Der rot eingegrenzte Bereich stellt Köpenick dar. Im Flächennutzungsplan erkennt man, dass für Köpenick hauptsächlich eine Wohnnutzung vorgesehen ist (Färbung in Rottönen). Neben den vielen Grünflächen existieren jedoch auch vereinzelte kleinere Gewerbeflächen (Färbung in Grau).

Es handelt sich also um eine Region in Hauptstadtlage, wessen Positionierung am Stadtrand trotzdem ein ruhiges und grünes Umfeld bietet und für die Wohnnutzung ausgelegt ist. Rein geografisch gesehen bietet Köpenick nicht die ideale Lage zur Mikroapartmentnutzung, da es relativ weit vom Stadtzentrum entfernt ist, wo die meisten Unternehmen und Attraktionen zu finden sind, welche die Basis der Mikroapartmentidee darstellt. Positiv anzumerken ist jedoch die direkte Nähe zum Ortsteil Adlershof, welcher einen hohen wissenschaftlichen Stellenwert Berlins einnimmt (siehe folgende Kapitel).

4.1.2 Infrastruktur

Köpenick bietet eine Vielzahl an Verkehrsmitteln und Transportwegen. In überschaubarer Entfernung befindet sich der Flughafen Berlin-Schönefeld. Der knapp 12 Kilometer entfernte Flughafen ist in circa 20 Minuten zu erreichen und bietet die Möglichkeit des schnellen Reisens in andere Städte oder auch ins Ausland.

³⁶ o.V., o.J. in: <http://www.geoportal.de/DE/Geoportal/Karten/karten.html>. Abgerufen am 07.09.2017

Der Flughafen Berlin-Tegel ist rund 33 Kilometer vom Ortsteil entfernt. Als zukünftige Anlaufstelle für Flugreisen entsteht der neue Flughafen Berlin-Brandenburg in 18 Kilometern Entfernung.

Eine Möglichkeit der schnellen Fortbewegung innerhalb Berlins bietet die S-Bahn-Linie S3, welche über den Bahnhof Berlin-Köpenick (rot markiert, Abb. 11) genutzt werden kann. Eine Fahrt ins Stadtzentrum dauert, ähnlich wie per Auto, knapp 40 Minuten. Des Weiteren kann man innerhalb von Köpenick mehrere Tram-Linien und Bus-Linien nutzen.³⁷ Der öffentliche Personennahverkehr ist vor allem in der Hauptstadt interessant, da er sehr gut entwickelt ist und er während der Hauptverkehrszeiten, früh und nachmittags bis abends, einen Zeitvorteil gegenüber dem Fahren mit dem Auto bieten kann.

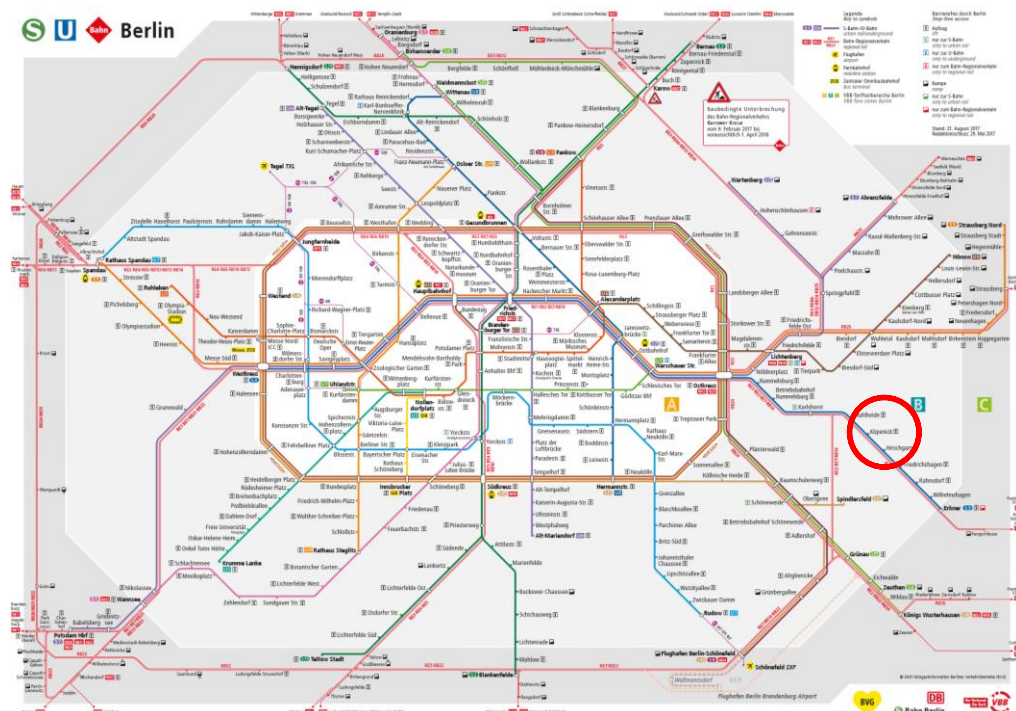


Abbildung 11: Liniennetz des ÖPNV von Berlin³⁸

Innerhalb des Ortsteils besteht ein systematisch aufgebautes Straßennetz. Per Auto erreicht man das Berliner Stadtzentrum über die Bundesstraße 96a oder die Rummelsburger Landstraße innerhalb von 30 bis 40 Minuten, abhängig von der

³⁷ o.V., o.J. in: <http://www.s-bahn-berlin.de/fahrplanundnetz/bahnhof/koepenick/92>. Abgerufen am 28.07.2017

³⁸ o.V., o.J. in: <http://www.s-bahn-berlin.de/pdf/VBB-Liniennetz.pdf>. Abgerufen am 03.10.2017

Verkehrslage. Die Autobahnen A10 und A113 befinden sich in der Umgebung und ermöglichen den Fahrweg nach außerhalb von Berlin.

Im Gegensatz zum Stadtzentrum ist in Köpenick ein Großteil der Parkplätze kostenfrei, beziehungsweise vergleichbar günstig. Beispielsweise bietet das Einkaufszentrum „Forum Köpenick“ Parken zum Tagerarif von 2,00 Euro an und sogar Langzeitparken für maximal 40 Euro im Monat.³⁹ Auf der anderen Seite beträgt bereits der Stundentarif des zentralgelegenen Shoppingcenters „Mall of Berlin“, nahe des Potsdamer Platzes in Berlin-Mitte, schon 2,50 Euro.⁴⁰

Zusammenfassend kann man sagen, dass Köpenick über eine gute Infrastruktur verfügt. Das gut ausgebaute Straßennetz und der ÖPNV ermöglichen ein schnelles Reisen innerhalb des Ortes, beziehungsweise Berlins. Die Nähe zu Autobahnen und Flughäfen bietet die Möglichkeit zum überregionalen Reisen. Vorteilhaft ist, dass man das hohe Verkehrsaufkommen des Stadtzentrums umgeht und so schneller per Auto reisen kann. Negativ ist jedoch der weite Weg bis ins Zentrum, weshalb sich das Konzept für Arbeitstätige mit Jobs, zentral in Berlin, nicht anbietet.

4.1.3 Wirtschaftsstruktur und Umfeldnutzung

Der Ortsteil ist von Wohnbebauung und Grünflächen, wie Gärten und Wäldern geprägt. Generell haben sich eher kleine Unternehmen und Einzelhandel angesiedelt, Industrie ist kaum vorhanden. Eine Vielzahl an Filialen der großen Einzelhandelsketten, wie Rewe, Kaufland oder Lidl, sind vor Ort vorhanden. Zudem verfügt Köpenick über ein größeres Shoppingcenter dem „Forum Köpenick“, mit über 140 Fachgeschäften und ein kleines Einkaufszentrum, dem „Allende-Center“.⁴¹

³⁹ o.V., o.J. in: <http://www.forum-koepenick.de/anfahrt-u-parken/>; Abgerufen am 28.07.2017

⁴⁰ o.V., o.J. in: <https://www.mallofberlin.de/start/anfahrt/anfahrtmitpkw>; Abgerufen am 28.07.2017

⁴¹ o.V., o.J. in: <http://www.forum-koepenick.de/shops-forum-koepenick/>; Abgerufen am 28.07.2017

Eine Attraktion des Ortsteils ist das Fußballstadion „An der Alten Försterei“, welches über 22.000 Fußballfans Platz bietet. Dort spielt und trainiert einer der Top Clubs der 2. Fußballbundesliga, der 1. FC Union Berlin.

Nahe Köpenick befindet sich die Hochschule für Schauspielkunst Ernst Busch. Die knapp sechs Kilometer entfernte Hochschule bietet sechs Studiengänge und umfasst nur rund 220 Studierende.⁴² Im selben Umkreis liegt auch der Campus Adlershof der Humboldt Universität Berlin, welche zu Deutschlands Top Universitäten zählt. Der Campus in Adlershof, der „Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“, ist eine Anlaufstelle für aktuell über 6.000 Studenten und bietet unter anderem eine Vielzahl an naturwissenschaftlichen Studienmöglichkeiten.⁴³ Des Weiteren sind mehrere Forschungsinstitute angesiedelt, wie das „IRI“, bei welchem ansässige Wissenschaftler mit Hilfe von außeruniversitären Partnern beispielweise neuartige Materialien erforschen. Circa 1.000 technologieorientierte Unternehmen haben sich in Adlershof im WISTA angesiedelt und beschäftigen knapp 17.000 Mitarbeiter.⁴⁴

Einen weiteren wichtigen Hochschulstandort, in der Nähe Köpenicks, stellt Oberschönweide dar. Hier wurde im Jahr 2010 der Campus Wilhelminenhof der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin errichtet. Die Hochschule ist circa sechs Kilometer vom Köpenicker Zentrum entfernt und umfasst mehr als 13.000 Studenten auf über 70 Studiengänge verteilt. Über 1.400 Professoren, Lehrbeauftragte und Mitarbeiter werden alleine von der HTW Berlin beschäftigt.⁴⁵ Somit nimmt Treptow-Köpenick einen hohen Stellenwert im Bereich Bildung und Forschung Berlins ein.

In der Vergangenheit sank die Arbeitslosenquote Köpenicks um rund 1,0 Prozent jährlich. Im Mai 2017 betrug sie rund 6,7 % und lag damit unter dem Berliner Durchschnitt von 8,9 %⁴⁶.

⁴² o.V., o.J. in: <https://www.studycheck.de/hochschulen/hfs-berlin/>; Abgerufen am 28.07.2017

⁴³ o.V., o.J. in: <https://www.hu-berlin.de/de/ueberblick/campus/adlershof/>; Abgerufen am 28.07.2017

⁴⁴ o.V., o.J. in: <http://www.adlershof.de/daten-fakten/adlershof-in-zahlen/>; Abgerufen am 14.08.2017

⁴⁵ o.V., o.J. in: <http://www.htw-berlin.de/hochschule/hochschulprofil/>; Abgerufen am 14.08.2017

⁴⁶ o.V., o.J. in: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/SGBII-Traeger/Berlin-Nav.html>; Abgerufen am 07.08.2017

Insgesamt weist Berlin eine sehr hohe Anzahl an Pendlern auf. Über 270.000 Arbeitnehmer reisen täglich in die Hauptstadt zu ihrem Arbeitsplatz, was circa einem Fünftel der gesamten Beschäftigten entspricht.⁴⁷

Die Hauptstadt zählt zu Deutschlands wichtigsten Wirtschaftsstandorten und liefert somit eine hohe Nachfrage nach Arbeitskräften jeder Art. Der an Köpenick angrenzende Ortsteil Adlershof bietet Arbeitsplätze für Wissenschaftler, Forscher und hochqualifizierte Arbeitnehmer. Zudem bestehen viele Studienplätze sowie eine potenzielle Nachfrage nach Professoren und Lehrkräften der Universität. Damit ist Köpenick besonders als Wohnort für Studenten der genannten Lehreinrichtungen interessant. Auch speziell für Lehrbeauftragte und Wissenschaftler, welche keine Langzeitaufenthalte benötigen, bietet sich das Konzept in der Lage an.

4.1.4 Sozialdemografische Struktur

Es leben rund 260.000 Einwohner in Berlins flächenmäßig größtem Bezirk, was 7,0 Prozent der Berliner Bevölkerung ausmacht. „Der Bevölkerungszuwachs in Treptow-Köpenick zwischen 1991 und 2015 beträgt 19,2 % und ist damit der Zweithöchste in Berlin. Wobei Köpenick auf 17,4 % kam und Treptow auf 21 %.“⁴⁸ Bis 2030 soll die Bevölkerungszahl im Bezirk um weitere 9,3 Prozent ansteigen, was Platz zwei innerhalb der Hauptstadt entspricht.⁴⁹

In folgendem Diagramm wird das Bevölkerungswachstum in Treptow-Köpenick innerhalb der letzten 20 Jahre dargestellt:

⁴⁷ o.V., o.J. in: <https://m.morgenpost.de/berlin/article210149443/Pendler-in-Berlin-Die-Bahn-ist-das-kleinere-Uebel.html>; Abgerufen am 09.08.2017

⁴⁸ o.V., o.J. in: <http://www.koepenick.net/koepenick-statistik.htm>; Abgerufen am 11.08.2017

⁴⁹ o.V. (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016, Stand 04/17

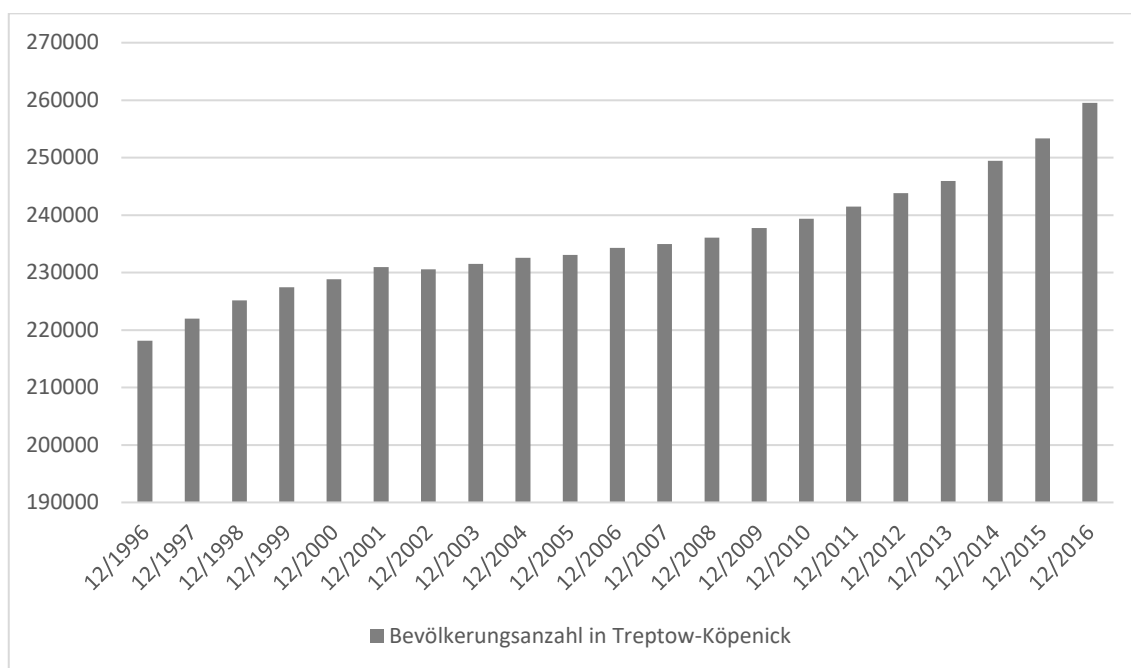


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in Treptow-Köpenick⁵⁰

In der Darstellung erkennt man ein kontinuierliches Wachstum der Bevölkerung des Bezirks, besonders in den letzten Jahren. Im Jahr 2016 konnte man das höchste Wachstum betrachten mit einer Bevölkerungszunahme von fast 2,5 Prozent. Die Bevölkerungsanzahl wuchs um knapp 25.000 Einwohner in den letzten 10 Jahren, was einem Wachstum von über zehn Prozent entspricht.

Die folgende Tabelle zeigt die Altersverteilung der Bevölkerung im Bezirk Treptow-Köpenick im Vergleich zu Gesamtberlin:

Altersstruktur	Anteil in Treptow-Köpenick	Anteil in Gesamtberlin
0 – 5 Jahre	5,8 %	5,9 %
6 – 14 Jahre	7,0 %	7,5 %
15 – 17 Jahre	2,2 %	2,3 %

⁵⁰ Eigene Darstellung, o.V., o.J. in: <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/artikel.9422.php>; Abgerufen am 04.09.2017

18 – 24 Jahre	5,7 %	7,1 %
25 – 54 Jahre	44,2 %	46,1 %
55 – 64 Jahre	12,2 %	12,0 %
65 – 80 Jahre	15,7 %	14,2 %
80 Jahre und älter	7,2 %	4,9 %

Tabelle 4: Altersverteilung Treptow-Köpenick und Berlin⁵¹

Die Altersverteilung der Bevölkerung in Treptow-Köpenick unterscheidet sich nur geringfügig vom Berliner Durchschnitt. Auffällig ist der Anteil an Senioren (Alter: 65+) mit knapp 23 Prozent, welcher fast vier Prozent höher ist als der Mittelwert. Im Gegensatz dazu ist der Anteil an Kindern bis jungen Erwachsenen (Alter: bis 24) mit fast 21 Prozent circa zwei Prozent geringer als der Berliner Durchschnitt. Dadurch bildet sich auch ein höheres Durchschnittsalter von 45 Jahren. In Gesamtberlin beträgt dieses 42,7 Jahre.

Der Ausländeranteil von 7,7 Prozent (Berlin – 18,4 %) sowie der Anteil an Bevölkerung mit Migrationshintergrund von 12,3 Prozent (Berlin – 31,4 %) im Bezirk ist berlinweit der geringste.⁵²

Die nächste Tabelle zeigt die Familienstände der Bevölkerung des Bezirks:

Ledig	Verheiratet	Verwitwet	Geschieden
46,4 %	36,7 %	6,8 %	9,9 %

Tabelle 5: Verteilung Familienstände Treptow-Köpenick⁵³

⁵¹ Eigene Darstellung, o.V., o.J. in: <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/artikel.9422.php>; Abgerufen am 04.09.2017

⁵² o.V., o.J. in: <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/artikel.9422.php>; Abgerufen am 04.09.2017

⁵³ Eigene Darstellung: o.V., o.J. in: <http://www.koepenick.net/koepenick-statistik.htm>; Abgerufen am 04.09.2017

Die Mehrheit der Bewohner ist ledig, wobei der Anteil des Bezirks im Vergleich zu Gesamt Berlin unterdurchschnittlich ist.

Die Haushaltsstruktur der Bevölkerung in Treptow-Köpenick und Berlin ist in folgender Tabelle dargestellt:

Haushaltsgröße	Anteil in Treptow-Köpenick	Anteil in Gesamtberlin
1 Person	48,0 %	54,5 %
2 Personen	34,9 %	28,2 %
3 Personen	9,5 %	9,3 %
4 und mehr Personen	7,6 %	8,0 %

Tabelle 6: Haushaltstruktur⁵⁴

Beim groben Betrachten ähneln sich die Größenverhältnisse der Anteile Berlins und Treptow-Köpenick. Der Anteil an Single-Haushalten ist jedoch generell in Berlin über sechs Prozent höher. Dafür ist der Anteil an Zwei-Personen-Haushalten, wie Paare oder Verheiratete im Bezirk fast sieben Prozent höher.

Das Kaufkraftniveau wird in der anschließenden Tabelle dargestellt:

Monatliches Nettoeinkommen pro Haushalt	Anteil in Treptow-Köpenick	Anteil in Gesamtberlin
Unter 900 €	10,6 %	14,3 %
900 € - 1.300 €	15,8 %	16,8 %
1.300 € - 1.500 €	8,8 %	8,7 %

⁵⁴ Eigene Darstellung, o.V., o.J. in: <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/artikel.9422.php>; Abgerufen am 04.09.2017

1.500 € - 2.000 €	17,4 %	17,8 %
2.000 € - 2.600 €	18,6 %	15,1 %
2.600 € - 3.200 €	9,4 %	9,5 %
3.200 € und mehr	19,4 %	17,8 %

Tabelle 7: Monatseinkommen der Haushalte⁵⁵

Bewohner Treptow-Köpenicks weisen ein überdurchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.925 € auf, nur im Bezirk Steglitz-Zehlendorf verdienen die Bewohner eines Haushalts knapp 100 € mehr. Der Berliner Durchschnitt liegt lediglich bei 1.775 € pro Monat, welcher sich in den letzten zehn Jahren jedoch um rund 20 Prozent gesteigert hat.⁵⁶ Über 47 Prozent der Haushalte in Treptow-Köpenick verfügen über ein monatliches Einkommen von über 2.000 Euro. Betrachtet man Gesamtberlin liegt hierbei der Anteil circa fünf Prozent niedriger.

Zusammenfassend kann man die Entwicklung des Bezirks positiv werten. Es besteht ein deutliches Bevölkerungswachstum und hohes Kaufkraftniveau. Die Bevölkerung ist etwas älter im Vergleich zu Gesamtberlin und es sind mehr Zwei-Personen-Haushalt vorzufinden. Vergleicht man die Zielgruppen der Mikroapartments mit der bestehenden Bevölkerung Treptow-Köpenicks, so sind momentan vorwiegend Best-Ager und Senioren angesiedelt.

⁵⁵ Eigene Darstellung, o.V. (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016, Stand 04/17, S. 28

⁵⁶ o.V. (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016, Stand 04/17, S. 28f

4.1.5 Image

Laut der Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg ist „der Grad der potenziellen Lebenszufriedenheit berlinweit in Treptow-Köpenick am höchsten.“⁵⁷ Daraus lässt sich ein positiver Eindruck der bisherigen Bewohner des Bezirks ableiten. Jedoch scheint Treptow-Köpenick auch für Außenstehende ein positives Image zu haben, wie die Zeitung Morgenpost berichtet:

„Der Bezirk Treptow-Köpenick im Berliner Südosten zieht immer mehr Studenten, Familien und Unternehmer an.“⁵⁸

Seit den letzten Jahren steigt die Attraktivität des Bezirks, was sich unter anderem im Bereich Wohnen und Industrie bemerkbar machte. Großprojekte wie der „Puerto Verde“ in Grünau mit knapp 400 Wohneinheiten oder das „Kodak-Gelände“ direkt in Köpenick mit circa 200 Wohneinheiten sorgten für neuen und attraktiven Wohnraum im Bezirk. Große Unternehmen wie „Bauhaus“ oder „Sconto“ haben neue Filialen im Ortsteil Oberschönweide errichtet. Der Campus der „HTW Berlin“ sowie der „Humboldt Universität Berlin“ ziehen auch jünger Personen, wie Studenten in den südöstlich gelegenen Bezirk.

Speziell Köpenick unterscheidet sich sehr zum Berliner Stadtzentrum. Es ist kein Ort um auf Shoppingreisen zu gehen, die besten Restaurants zu besuchen oder das spektakuläre Berliner Nachtleben zu erleben. Dafür bietet der Ortsteil ein sehr grünes Gesamtbild mit viel Wald- und Wasserflächen, welche man im Zentrum nicht findet. Das Leben im Stadtzentrum scheint also umfangreicher und vielversprechender, jedoch ist das Wohnen in Köpenick ruhiger und harmonischer.

Supermärkte und kleinere Shoppingcenter decken den alltäglichen Grundbedarf. Durch das Fußballstadion des 1. FC Union Berlin wird Köpenick in sportlicher Hinsicht interessant. Über 20.000 Fußballbegeisterte reisen regelmäßig aus ganz Berlin und sogar deutschlandweit in den Ortsteil. Des Weiteren bietet der Sportpark „Mellowpark“ eine über sechs Hektar große Fläche für jegliche Sportarten

⁵⁷ o.V., o.J. in: <http://www.koepenick.net/koepenick-statistik.htm>; Abgerufen am 11.08.2017

⁵⁸ o.V., o.J. in: <https://www.morgenpost.de/berlin/article103926970/Treptow-Koepenick-erhaelt-2010-ein-neues-Image.html>; Abgerufen am 21.08.2017

von Ballsport über Radsport bis Skateboarding. Im Bereich Funpark stellt er einen der größten Parks Berlins dar.

Die nahegelegene Seenlandschaft bietet ruhigere Aktivitäten, wie Boot fahren, Baden im See oder das Besuchen von Campingplätzen, beispielsweise des „Campingplatzes Krossinsee“. Eine Schwimmhalle in Köpenick bietet auch die Möglichkeit zu Indoor-Wassersport.

In Sachen Literatur bietet die moderne Mittelpunktbibliothek Köpenick „Alter Markt“ eine große Auswahl an Büchern, E-Books und Fachzeitschriften.

Insgesamt verbindet man mit Köpenick also einen positiven Eindruck. Alle Grundbedürfnisse werden gedeckt und es gibt eine Vielzahl an Anreizen, die das Berliner Stadtzentrum nicht bieten kann. Zusätzlich zeigt die Zunahme an jüngerer Bevölkerung, Bauprojekten und Unternehmen ganz klar eine positive Entwicklung. Das zusagende Image ist eine wichtige Voraussetzung für ein erfolgreiches Mikroapartmentkonzept.

4.2 Mikroanalyse

Bei der Mikroanalyse werden die spezifischen Faktoren der direkten Adresse Lindenstraße 28 in Berlin-Köpenick untersucht. Diese Analyse soll zeigen, ob die Lage des Grundstücks einen geeigneten Standort für die Zielgruppen der Mikroapartments in Köpenick bietet.

4.2.1 Geografische Lage und Grundstücksstruktur

Das Grundstück befindet sich am Ortseingang Köpenicks aus Sicht des Zentrum Berlins. Es liegt direkt an der Lindenstraße und wird südwestlich von der Spree begrenzt. Eingegrenzt wird es durch ein Grundstück mit Wohnbebauung im Osten und ein Gewerbegrundstück im Westen. Aufgrund der direkten Flusslage ergibt sich ein weiträumiger Ausblick. Auf dem rechteckigen Grundstück wurden vier Wohngebäude errichtet, zwei davon mit direkter Flusslage, ein Gebäude im Zentrum und das größte Gebäude zur Mikroapartmentnutzung mit direkter Straßenlage (siehe Abb. 13 links).



Abbildung 13: Grundstück Lindenstraße 28, links Foto, rechts Darstellung⁵⁹

Grundsätzlich bietet das Grundstück eine sehr attraktive Lage durch die direkte Wasseranbindung und einen weitreichenden Ausblick. Das Mikroapartmentgebäude hat lediglich die schlechteste Positionierung auf dem Grundstück mit direkter Straßenlage, woraus eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für die nördlich ausgerichtete Gebäudeseite entsteht. Durch die drei weiteren Gebäude wird zusätzlich die Sicht von der Mikroapartmentanlage in Richtung Süden eingeschränkt. Die Größe des Gebäudes ermöglicht dennoch einen sehr guten Ausblick ab einer bestimmten Etagenanzahl, wodurch die südlich ausgerichteten Apartments in höherer Lage sehr attraktiv werden.

⁵⁹ o.V., o.J. in: Google Maps: Lindenstraße 28; Abgerufen am 25.09.2017



Abbildung 14: Panoramabild, oberste Etage des Mikroapartmentgebäudes⁶⁰

4.2.2 Verkehrsstruktur

Das Objekt verfügt über eine sehr gute Straßenanbindung durch die Lage direkt an der Lindenstraße. Die Lindenstraße dient als Hauptverkehrsweg vom Berliner Stadtzentrum zum Zentrum Köpenicks, somit kann man beide Zentren über diesen Weg, in jeweiliger Richtung, erreichen. Aufgrund des hauptstraßenähnlichen Charakters der Lindenstraße kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen während der Hauptverkehrszeiten. Das Grundstück kann nur in Fahrtrichtung Köpenick mit dem Auto befahren werden, da die Fahrbahnen der Lindenstraße separat verlaufen und durch Straßenbahnschienen voneinander abgegrenzt werden. Für Fahrer aus Köpenick kommend, bietet sich circa 500 Meter nach dem Grundstück eine Wendemöglichkeit um es zu erreichen.

Folgende Tabelle stellt Distanzen vom Objekt zu relevanten Standorten der Nutzerzielgruppen dar. Die Angaben wurden über „Google Maps Directions“ und aus persönlichen Erfahrungswerten ermittelt:

⁶⁰ Firmenmaterial, Haus & Capital Wirtschafts- und Finanzierungsberatungs GmbH

Ort	Entfernung in km	Fahrtzeit in min (PKW)	Fahrtzeit in min (ÖPNV)
Forum Köpenick	1,5	5 - 8	10
Krankenhaus Köpenick	3	8 - 10	20
Alexanderplatz Berlin	15	30 - 40	40
Adlershof (WISTA, Humboldt Universität)	5	15 - 20	25
HTW Berlin	3	5 - 10	15
Flughafen Schönefeld	11	20 - 25	35
Flughafen Berlin Brandenburg	17	25 - 30	voraussichtlich 45 (noch keine direkte Anbindung)

Tabelle 8: Distanzen zu relevanten Standorten⁶¹

Einkaufsmöglichkeiten im Shoppingcenter Forum Köpenick liegen nicht weit entfernt und sind sogar zu Fuß in 10 bis 15 Minuten zu erreichen. Für Senioren spielt die Nähe zu ärztlicher Versorgung eine große Rolle, welche bei einer überschaubaren Entfernung von drei Kilometern relativ gegeben ist. Studenten oder Berufstätige können den WISTA und die Hochschulen in maximal 25 Minuten erreichen, was keinem langen Arbeitsweg entspricht. Die Distanz zum Stadtzentrum, am Beispiel des Alexanderplatzes, ist jedoch mit 15 Kilometern Entfernung ziemlich hoch. Ein positiver Aspekt ist jedoch die Erreichbarkeit des Flughafens Berlin-

⁶¹ Eigene Darstellung, o.V., o.J. in: Google Maps Directions; Abgerufen am 25.9.2017

Schönefeld. Eine Anreise mit dem PKW dauert hier nur halb so lang, wie aus dem Berliner Zentrum.

Im Umkreis von fünf bis zehn Kilometern befinden sich mehrere Bundesstraßen und Autobahnen, wie die B96a oder A113, welche ein überregionales Reisen ermöglichen. Die Berliner Randlage des Objekts ermöglicht so ein schnelleres Pendeln in andere Regionen und Städte, da sich das innerstädtisch stark ausgeprägte Verkehrsaufkommen zur „Rush Hour“, den Morgenstunden sowie den Feierabendzeiten, mit steigender Entfernung zum Zentrum verringert.

Die Anbindung über den ÖPNV ist gegeben. Die Bus- und Tramhaltestelle „Bahnhofstr./Lindenstr. (Berlin)“ befindet sich nur 300 Meter vom Objekt entfernt. Dort verkehren mehrere Linien in einer Frequenz von zehn bis zwanzig Minuten. Knapp 1,5 Kilometer entfernt liegt der Bahnhof Köpenick, wo die S-Bahnlinie S3 im zehn bis zwanzig Minutentakt abfährt.⁶²

Das Grundstück verfügt über eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen, welche über die Lindenstraße befahrbar ist. Vor dem Grundstück, beziehungsweise entlang der Lindenstraße gibt es keine Parkplätze. Jedoch befindet sich gegenüber des Grundstücks eine Wohnsiedlung mit vielen kostenfreien Parkmöglichkeiten.

Insgesamt bietet der Standort eine gute Anbindung durch die Lindenstraße sowie die Nähe zum Flughafen Berlin-Schönefeld. Das Verkehrsaufkommen ist im Vergleich zum Berliner Stadtzentrum auch wesentlich geringer und erleichtert das Reisen per PKW. Überschaubare Distanzen zum WISTA und der HTW Berlin machen den Standort attraktiv für zugehörige Zielgruppen, beispielsweise Wissenschaftler oder Studenten.

4.2.3 Wirtschaftsstruktur und Umfeldnutzung

Neben dem Grundstück (rot markiert) findet man eine Vielzahl an Wohngebäuden mit ähnlicher Anordnung und Größenverhältnissen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich größere Wohnanlagen mit Innenhöfen. Auf

⁶²o.V., o.J. in: <https://fahrinfo.bvg.de/Fahrinfo>; Abgerufen am 30.08.2017

der abgebildeten Freifläche (grün markiert) wird aktuell auch Wohnbebauung errichtet.



Abbildung 15: Umgebungsfoto Lindenstraße 28⁶³

Durch die positive Entwicklung des Standortes, sprich steigende Anzahl an Bauvorhaben und steigende Nachfrage, entsteht ein größerer lokaler Markt. Auf der anderen Seite sinkt die Anzahl an Freiflächen, wodurch Bodenpreise steigen. Auch Mietpreise werden durch die erhöhte Nachfrage steigen.

Am Grundstück tritt nur eine geringe Passantenfrequenz auf, da wenig für Passanten relevantes Gewerbe im nahen Umkreis liegt und die Lindenstraße mehr von Autos und Tram befahren wird. Auch Restaurants sind nicht in der Nachbarschaft vorzufinden. Jedoch bietet die Region um das Forum Köpenick, beziehungsweise Richtung Zentrum Köpenick, eine Vielzahl an Restaurants und Bistros in lediglich einem Kilometer Distanz, welche genauso zu Fuß erreichbar sind. In gleicher Entfernung befindet sich auch die Bibliothek Köpenicks.

⁶³ o.V., o.J. in: Google Maps: Lindenstraße 28; Abgerufen am 25.09.2017

Positiv scheint also die Attraktivität des Wohngebiets zu sein, welche sich durch bestehende Gebäude und Neubau bemerkbar macht. Die Bebauung gliedert sich auch ideal in die Umgebung ein. Negativ stellen sich fehlende Einkaufs- und Essensmöglichkeiten in direkter Umgebung dar. Das direkte Umfeld ist somit nicht perfekt für die jüngere Zielgruppe, welche auf solche Faktoren wert legt.

4.2.4 Sozialdemografische Struktur

Im Ortsteil Köpenick leben rund 64.000 Einwohner (Stand: 06/2016).⁶⁴ Die Bevölkerungsanzahl hat sich, wie bereits in 4.1.4 beschrieben, in der Vergangenheit sehr positiv entwickelt. In den letzten 25 Jahren stieg sie um mehr als 17 Prozent.

Altersverteilung, Haushaltsstruktur und Kaufkraftniveau weichen nur im unwesentlichen von den Werten des übergeordneten Bezirks Treptow-Köpenick ab. Grundlegend ist der Altersdurchschnitt der Wohnbevölkerung im Ortsteil überdurchschnittlich hoch, genauso wie die Haushaltsgröße. Zusätzlich verdient ein Haushalt durchschnittlich mehr im Vergleich zu Gesamt-Berlin. (siehe 4.1.4.)

Negativ ist hierbei anzumerken, dass Köpenick trotz positiver Entwicklung hinter dem angrenzenden Ortsteil Adlershof steht, welcher eine noch bessere Entwicklung in der Vergangenheit aufwies.

4.2.5 Image

Wie bereits im Punkt 4.1.5. beschrieben hat sich das Image des Bezirks sowie des Ortsteils in den letzten Jahren positiv entwickelt. Dabei muss nun jedoch differenziert werden, dass andere Ortsteile eine wichtigere Rolle einnehmen als Köpenick. Der attraktivere Ortsteil scheint Adlershof zu sein, aufgrund des WISTA und der Humboldt Universität.

Der attraktivste Faktor der Lindenstraße 28 ist die direkte Wasserlage des Grundstücks, welche für einen weiten Ausblick sorgt. Etwas störend ist hierbei nur die Positionierung des Mikroapartmentgebäudes. In den unteren Etagen wird der

⁶⁴ o.V., o.J. in: <https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin-K%C3%B6penick>; Abgerufen am 03.10.2017

Ausblick durch die weiteren Wohngebäude behindert. Die zur Straße ausgerichteten Apartments profitieren nicht von der Wasserlage und werden zusätzlich durch Verkehrslärm der Lindenstraße beeinflusst. Bis auf den Straßenverkehr handelt es sich aber um eine ruhigere Wohnlage im Vergleich zum Stadtzentrum, da auch nur wenig Passanten am Grundstück verkehren.

Köpenick ist ein sehr naturreicher Ortsteil. Das Grundstück liegt jedoch am Orts-
eingang, wo verhältnismäßig wenig Grün zu finden ist. Zusätzlich ist die direkte Nachbarschaft mit zahlreichen Wohngebäuden bebaut. Wiederum befindet sich geringer Entfernung ein kleiner Park, der Maria-Jankowski-Park, welcher zu Fuß in drei bis vier Minuten zu erreichen ist.

In folgender Tabelle sind die Entfernungen von Kultur- und Freizeitangeboten von der Adresse dargestellt:

Kultur- /Freizeitangebot	Entfernung in km	Anreise in min
Maria-Jankowski-Park	0,4	3-4 (zu Fuß)
Volkspark-Köpenick	2,3	6-8 (mit PKW)
Mellow-Park (Funpark)	0,5	5-6 (zu Fuß)
Stadion An der Alten Försterei (Fußball – 1. FC Union Berlin)	0,6	6-7 (zu Fuß)
Schwimmhalle in Köpenick	2,4	7-9 (mit PKW)
Strandbad Friedrichshagen	4,8	10-12 (mit PKW)

Tabelle 9: Entfernungen von Kultur- und Freizeitangeboten⁶⁵

Man erkennt, dass diverse Freizeitmöglichkeiten fußläufig erreichbar sind und generell eine Vielfalt an Unternehmungsmöglichkeiten im Umfeld besteht. Der

⁶⁵ Eigene Darstellung, o.V., o.J. in: Google Maps Directions; Abgerufen am 25.9.2017

Mellow-Park sowie Schwimmmöglichkeiten gestalten den Standort für die jüngere Zielgruppe attraktiv. Im Gegensatz dazu ist die „grüne“ Umgebung in Kombination mit der Erreichbarkeit des Krankenhauses Köpenick (siehe 4.2.2) interessant für Senioren. Hinzu kommt eine spezifische Zielgruppe, durch die sehr kurze Entfernung zum allen Einrichtungen des 1. FC Union Berlin. Neben Fußballfans ist die Lage so auch für junge Sportler oder Projektbeteiligte des Vereins sehr interessant.

Abschließend kann man sagen, dass es sich um eine attraktive Wohngegend mit guter Grundstückslage handelt, jedoch weist das Mikroapartmentgebäude eine relativ schlechte Positionierung auf, sodass die sehr attraktive Wasserlage abgewertet wird.

5 Fazit

Die Ergebnisse der Markt- und Standortanalyse werden nun bewertet und zusammengefügt, um die Ausgangsfrage beantworten zu können:

Bei der Marktanalyse wurden die beiden benachbarten Ortsteile Köpenick und Adlershof untersucht. Hierbei stellte sich heraus, dass an beiden Standorten ein relativ geringes Mietangebot im Bereich von kleinem Wohnraum besteht. Es wurde kein einziges Mikroapartment in Köpenick in den letzten Jahren zum Kauf angeboten, bis zum aktuellen Projekt der Lindenstraße 28. In Adlershof besteht ein geringes aber konstantes Angebot. Daraus lässt sich ableiten, dass an beiden Ortsteilen eine hohe Nachfrage nach kleinem Wohnraum besteht: In Köpenick erhöht auf dem Investitionsmarkt – In Adlershof vermehrt auf dem Mietmarkt. Die Investitionskosten für Neubau beider Ortsteile sind vergleichbar, wobei in Adlershof durchschnittlich höhere Kosten aus Mietersicht bestehen. Die positive Entwicklung der Anschaffungs- und Mietpreise unterstreichen die Nachfrage am Markt.

Daraus lässt sich ableiten, dass beide Märkte interessant für Mieter und Investoren sind. Zwar versprechen höhere Mieten in Adlershof vorerst höhere Renditen im direkten Vergleich, jedoch wirft die Marktlücke an Mikroapartments in Köpenick ein sehr großes Potenzial für Investoren auf.

Die Standortanalyse zeigt die großen Unterschiede Köpenicks im Vergleich zum Berliner Stadtzentrum. Es wird deutlich, dass der WISTA in Adlershof der Hauptanziehungsfaktor für den Standort ist und somit auch eine Top-Lage für die Mikroapartments außerhalb des Stadtzentrums bietet. Die positive Entwicklung des Gebiets spricht zusätzlich für den Standort. Das Grundstück an sich bietet positive und negative Faktoren, jedoch liegt der Fokus auf der guten Lage, nahe des WISTA und der Universitäten.

Augenscheinlich bietet Adlershof einen besseren Standort für das Mikroapartmentkonzept aufgrund der direkten Nähe zum WISTA. Köpenick punktet jedoch

mit einem grüneren Umfeld sowie günstigeren Mietpreisen, zudem das Grundstück der Lindenstraße 28 am Ortsübergang von Adlershof zu Köpenick liegt und somit keine weiten Distanzen bestehen.

Eine Vielzahl an potenziellen Mietern und eine vergleichsweise niedrige Monatsmiete sprechen für den Standort. Hinzu kommt bei langfristiger Betrachtung das weitere Wachstum der Hauptstadt und somit eine Ausdehnung der Bevölkerung auf die Ortsteile mit Randlage. Daher ist Köpenick mit der Lindenstraße 28 zukünftig gesehen ein sehr gefragter Standort, wessen Mikroapartments auch aktuell schon sehr positiv angenommen werden.

Literaturverzeichnis

Ponnewitz, Judith; Kienzler, Tobias (2016): „Marktfähigkeit von Mikroapartments“. Köln: Josef Eul

ISBN: 978-3-8441-0451-6 (Print)

Les Christie (2013): „Micro-apartments: The anti-McMansions“, CNN Money

Investitionsbank Berlin (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016, Stand: April 2017

Empirica (2017): Empirica Marktdatenbank, Stand 12.10.2017

Ziegert GmbH, o.J. in: <http://ziegert-immobilien.de/1-zimmer-wohnung-kaufen-berlin/>. Abgerufen am 21.09.2017

SMARTments business GmbH, o.J. in: <https://www.smartments-business.de/smartments-prinzip/>. Abgerufen am 19.09.2017

Handelsblatt GmbH, o.J. in: <http://www.handelsblatt.com/panorama/aus-aller-welt/pendler-rekord-in-deutschland-18-4-millionen-und-ihr-weiter-weg-zur-arbeit/20126834.html>. Abgerufen am 09.08.2017

Süddeutsche Zeitung (2016): Vermieter umgehen Preisbremse mit möblierten Wohnungen. in: Süddeutsche Zeitung, 05.09.2016

Adlershof.de, o.J. in: <http://www.adlershof.de/daten-fakten/adlershof-in-zahlen/>. Abgerufen am 04.09.2017

Wikipedia.org, o.J. in: <https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin-K%C3%B6penick>. Abgerufen am 26.07.2017

Geoportal.de, o.J. in: <http://www.geoportal.de/DE/Geoportal/Karten/karten.html>. Abgerufen am 07.09.2017

S-Bahn-Berlin.de, o.J. in: <http://www.s-bahn-berlin.de/fahrplanundnetz/bahnhof/koepenick/92>. Abgerufen am 28.07.2017

Forum-Köpenick.de, o.J. in: <http://www.forum-koepenick.de/anfahrt-u-parken/>; Abgerufen am 28.07.2017

Mall of Berlin.de, o.J. in: <https://www.mallofberlin.de/start/anfahrt/anfahrtmit-pkw>; Abgerufen am 28.07.2017

HU-Berlin, o.J. in: <https://www.hu-berlin.de/de/ueberblick/campus/adlershof/>; Abgerufen am 28.07.2017

HTW-Berlin, o.J. in: <http://www.htw-berlin.de/hochschule/hochschulprofil/>; Abgerufen am 14.08.2017

Arbeitsagentur.de, o.J. in: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/SGBII-Traeger/Berlin-Nav.html>; Abgerufen am 07.08.2017

Morgenpost, o.J. in: <https://m.morgenpost.de/berlin/article210149443/Pendlerin-Berlin-Die-Bahn-ist-das-kleinere-Uebel.html>; Abgerufen am 09.08.2017

Köpenick.net, o.J. in: <http://www.koepenick.net/koepenick-statistik.htm>; Abgerufen am 11.08.2017

Berlin.de, o.J. in: <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/artikel.9422.php>; Abgerufen am 04.09.2017

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Dresden, den 27.10.2017

Franz Paul